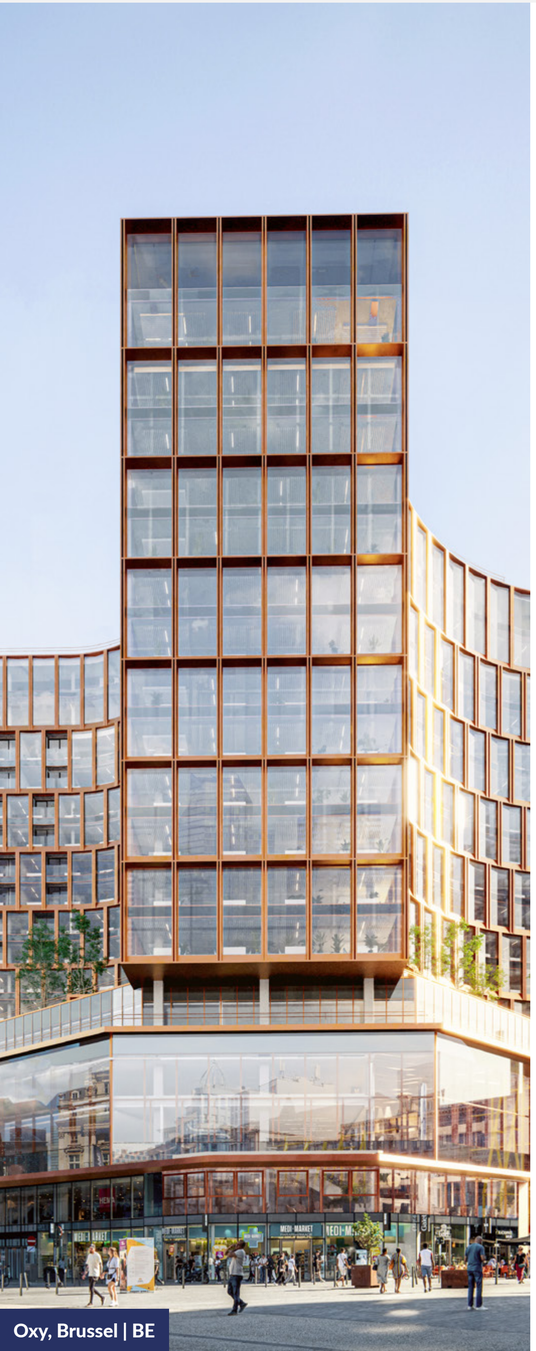


IMMOBEL
SINCE 1863

2024
ESG VERSLAG



Oxy, Brussel | BE

Inhoudstafel

Inleiding 03

Algemene informatie 05

ESRS 2	Basis ter voorbereiding	05
	Bestuur	05
	Strategie	11
	Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten	25
	Indicatoren en targets	28

Milieu-informatie 32

ESRS E1	Klimaatverandering	32
	EU-taxonomie	33
ESRS E2	Vervuiling	55
ESRS E3	Water en mariene hulpbronnen	59
ESRS E4	Biodiversiteit en ecosystemen	64
ESRS E5	Grondstoffengebruik en circulaire economie	73

Sociale informatie 79

ESRS S1	Eigen medewerkers	79
ESRS S2	Medewerkers in de waardeketen	64
ESRS S3	Betrokken gemeenschappen	87
ESRS S4	Consumenten en eindgebruikers	100

Informatie over het bestuur 107

ESRS G1	Zakelijk gedrag	107

Inleiding

Context

ESG is uitgegroeid tot een essentiële pijler binnen de vastgoedsector, zelfs nu de branche geconfronteerd wordt met aanzienlijke economische onzekerheid en veranderende politieke omstandigheden in Europa. Immobel blijft onverminderd inzetten op duurzaamheid – niet alleen als een vereiste om te handelen, maar ook als een fundamentele bouwsteen voor langdurige veerkracht en innovatie op een snel evoluerende markt.
Om de ambitieuze Europese doelstelling van klimaatneutraliteit tegen 2050 te halen, zijn aanzienlijke investeringen nodig, vooral in de vastgoedsector. Die heeft namelijk een grote economische, sociale en ecologische impact. De dringende noodzaak tot klimaatadaptatie, de stijgende energieprijzen en de invoering van mechanismen zoals het Carbon Border Adjustment Mechanism (CBAM) onderstrepen het belang van een transitie naar een duurzamer gebouwde omgeving.
Sinds de lancering van het Europese Sustainable Finance Action Plan hebben instrumenten zoals de EU-taxonomie, de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) de integratie van ESG in investeringsstrategieën en bedrijfsvoering ingrijpend veranderd. Deze raamwerken zijn cruciaal om vastgoedactiviteiten af te stemmen op mondiale duurzaamheidsdoelen en tegelijkertijd transparantie en verantwoording te waarborgen voor investeerders en andere belanghebbenden.

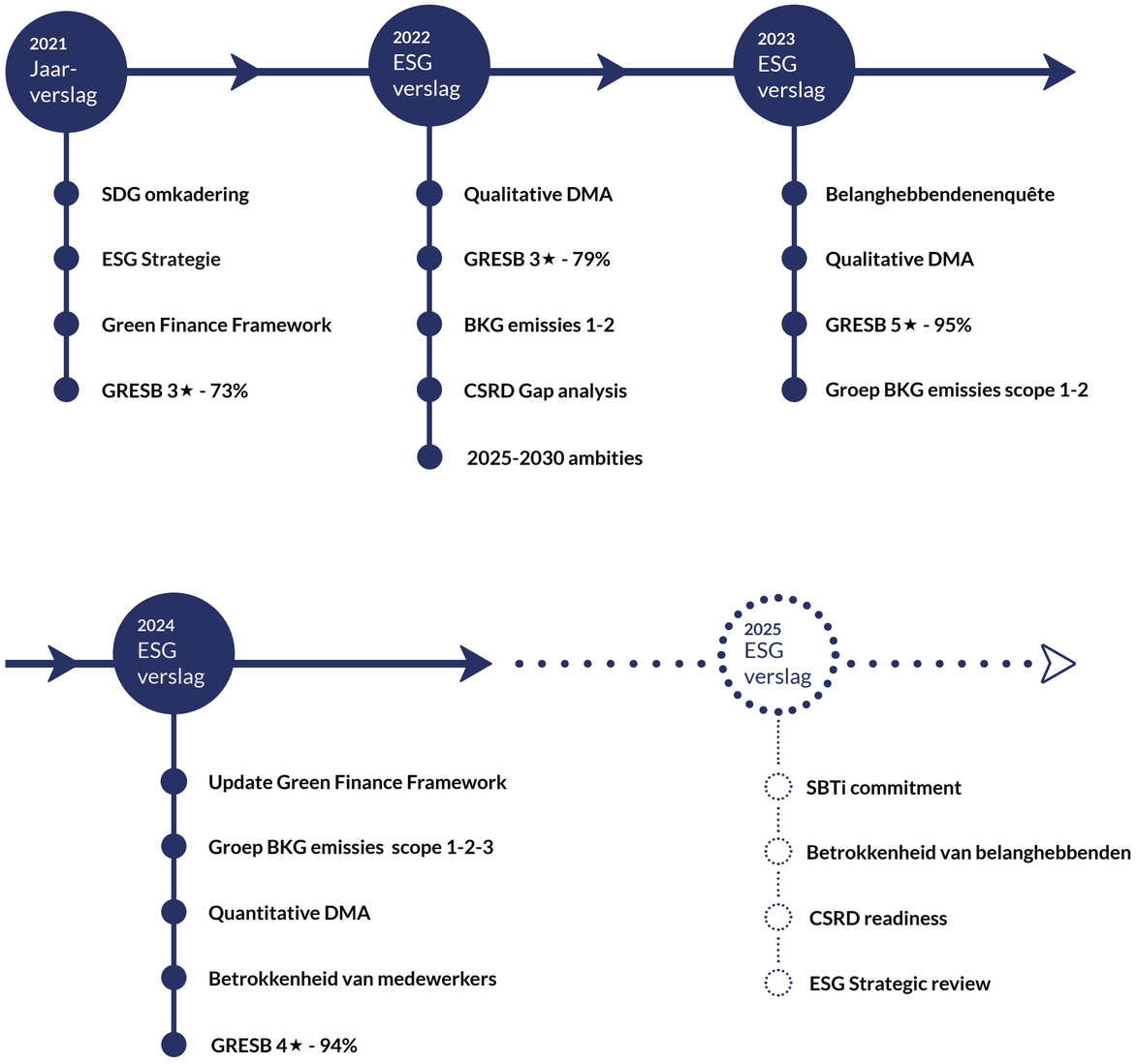
Strengere regelgeving en stijgende energieprijzen versnellen de overgang naar duurzamere vastgoedpraktijken, met een nadruk op energie-efficiëntie, circulariteit en koolstofreductie. Klimaatmitigatie en -adaptatie zijn niet langer optioneel, maar essentieel om de waarde van projecten op lange termijn te beschermen en operationele veerkracht te waarborgen. Om deze veranderingen het hoofd te bieden, is een harmonisatie van praktijken binnen de volledige waardeketen nodig, ondanks de aanhoudende fragmentatie van de markt en de uiteenlopende eisen van eindgebruikers.

Aan de sociale kant, benadrukt het schrijnende tekort aan betaalbare en sociale huisvesting in veel Europese steden de groeiende rol van de vastgoedsector bij het aanpakken van sociale ongelijkheden. Politieke verschuivingen en economische moeilijkheden maken deze uitdaging nog complexer, waardoor vastgoedspelers een voortrekkersrol moeten opnemen bij de ontwikkeling van inclusieve, multifunctionele projecten die publieke voorzieningen en gemeenschapswelzijn centraal stellen. Sociale voordelen meten en benchmarken, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit van huisvesting, zal essentieel zijn om wezenlijke veranderingen te realiseren.
De verwevenheid van ecologische en sociale prioriteiten vereist sterk leiderschap, om ervoor te zorgen dat het beleid aansluit bij de veranderende regelgeving en verwachtingen van belanghebbenden. Terwijl de vastgoedsector zich aanpast aan raamwerken zoals de CSRD en de EU-taxonomie, wordt het integreren van ESG-externaliteiten in waarderings- en risicobeheerprocessen almaar crucialer. Transparante, datagedreven rapportering zal niet alleen bijdragen aan beter onderbouwde beslissingen, maar zal ook het vertrouwen van investeerders versterken.
Met zijn ESG-aanpak positioneert Immobel zich als een proactieve voortrekker die deze urgente uitdagingen aanpakt. Met een combinatie van regelgevende paraatheid, samenwerking met belanghebbenden en een focus op regeneratieve impact wil Immobel een positieve transformatie in de sector teweegbrengen en bijdragen aan een duurzame toekomst voor gemeenschappen in heel Europa.

Roadmap naar CSRD

In de afgelopen jaren heeft Immobel zijn duurzaamheidsrapportering stapsgewijs afgestemd op de European Sustainability Reporting Standards (ESRS), die vanaf het boekjaar 2026 verplicht zijn. In 2024 hebben we onze nalevingsstrategie verder ontwikkeld op basis van de nieuwste EFRAG-richtlijnen, met nadruk op essentiële gebieden zoals de analyse van de dubbele materialiteit, het in kaart brengen van de waardeketen en het afstemmen van ESRS-datapunten op belangrijke thema's. Ook hebben we een diepgaande analyse uitgevoerd van de technische screeningscriteria van de EU-taxonomie op projectniveau, om best practices in de waardeketen te bevorderen en onze financiële rapportering volgens de EU-taxonomie te verfijnen.

In 2025 ligt de focus op het versterken van twee belangrijke pijlers van onze ESG-strategie. Allereerst zullen we onze beleidslijnen, actieplannen en doelstellingen verder afstemmen op de veranderende standaarden. Daarnaast zullen we onze databeheer- en rapporteringssystemen verbeteren, om efficiënt beheer te waarborgen. Als onderdeel van dit actieplan zullen we een preassessment uitvoeren van de belangrijkste CSRD mijlpalen, waarmee we de hoge kwaliteit van de duurzaamheidsrapportage voor onze stakeholders blijven waarborgen.
Hoewel Immobel, als beursgenoteerde KMO, mogelijk niet meer onder de verplichte CSRD-rapportage valt volgens de Omnibusvoorstel, hebben we de mogelijkheid om vrijwillige duurzaamheidsrapportagestandaarden voor KMO's te adopteren. Door deze rapportageprincipes proactief te omarmen, bevestigen we opnieuw onze inzet voor transparante, betrouwbare en bruikbare duurzaamheidsrapporten voor de besluitvorming.



ESG fundamenten

Sinds 2021 heeft Immobel zijn strategie afgestemd op de zeventien duurzameontwikkelingsdoelstellingen (Sustainable Development Goals of SDG's) van de VN. Door dit internationale kader te omarmen, kan het bedrijf zijn initiatieven evalueren op basis van zijn bijdrage aan de SDG's.
In het jaarverslag van 2022 toonde Immobel aan dat ESG centraal staat in onze strategie 'gezonde plekken creëren' en dat het fungeert als essentieel analysekader voor onze activiteiten. Ons strategische duurzaamheidskader bestaat uit twee lagen en zes thema's: wat we doen op het niveau van onze projecten ('Create Healthy Places') en wat we op groepsniveau doen ('Lead by Example'). Dit kader helpt ons te focussen op de gebieden die cruciaal zijn voor zowel ons bedrijf als onze belanghebbenden. Ook versterkt het ons streven naar positieve verandering.
In 2023 hebben we duurzaamheid verder geïntegreerd in onze bedrijfsprocessen en de dialoog met belanghebbenden over dubbele materialiteit versterkt. Dit werd erkend met een sterke 2023 GRESB-prestatie, wat onze inzet voor ESG onderstreept.
In 2024 boekten we aanzienlijke vooruitgang op verschillende fronten:

- **Betrokkenheid van medewerkers:**
  We investeerden in trainingen over belangrijke ESG-onderwerpen zoals klimaatverandering en ESG-rapportering, en boden onze medewerkers de kans om aan vrijwilligerswerk te doen.
- **Dubbele materialiteit:**
  We versterkten onze analyse van de dubbele materialiteit (DMA) door robuuste kwantitatieve analyses, wat onze kennis van de belangrijkste ESG-prioriteiten vergrootte.
- **Broeikasgasemissies (BKG):**
  We stelden onze koolstofbasislijn vast door gegevens van 2022 tot 2024 te analyseren en begonnen na te denken over Science Based Targets (SBTi), om onze missie naar koolstofneutraliteit te sturen.
- **Standaardiserijng van praktijken:**
  We zetten de standaardisering van belangrijke bedrijfspraktijken voort, waaronder biodiversiteitsanalyses, levenscyclusanalyses en afstemming op de EU-taxonomie.
- **Groene financiering:**
  We werkten ons Green Finance Framework bij om het af te stemmen op de recentste marktstandaarden, wat de relevantie en geloofwaardigheid in duurzame financiering waarborgt.
- **Markterkenning:**
  Onze inspanningen werden erkend door de markt, aangezien we opnieuw een hoge rang behaalden in de GRESB-benchmark, die de duurzaamheid van vastgoedbedrijven en -fondsen evalueert.

In 2025 leggen we de focus op continue verbetering van de rapportage in lijn met regelgevende updates, het uitvoeren van een strategische ESG-beoordeling, het versterken van de betrokkenheid met onze belanghebbenden en het verder ontwikkelen van onze inspanningen op het gebied van net zero, klimaatrisico's, sociale impact en circulaire economie.

Algemene informatie

Basis ter voorbereiding

ESRS 2

BP 1 Algemene basis ter voorbereiding

Dit verslag is te lezen als een logische voortzetting van het jaarverslag, aangezien de ESG-visie van Immobel een integraal onderdeel is van de strategie. Het verslag is opgesteld voor alle bedrijven in de geconsolideerde jaarrekening van de Immobel Group, met een focus op actieve ontwikkelingsprojecten. We geven extra details over de materiële impact, risico's en opportuniteiten van Immobel via onze directe en indirecte zakelijke relaties in de waardeketen. Alle gegevens worden op groepsniveau gepresenteerd, in lijn met de geconsolideerde jaarrekening en het bestuursrapport. We stemmen de duurzaamheidsinformatie daarop af.

BP 2 Specifieke omstandigheden

Tenzij anders vermeld volgen de tijdhorizons in dit duurzaamheidsverslag dezelfde definitie die we gebruiken in de financiële rapportering. De tijdhorizons zijn als volgt gedefinieerd aan het einde van de verslagperiode: korte termijn (1-2 jaar), middellange termijn (tot 5 jaar) en lange termijn (meer dan 5 jaar). Onderstaande tabel geeft een overzicht van onderdelen die we in de duurzaamheidsverklaring vermelden, maar die in het jaarverslag 2024 of elders te vinden zijn.

Alle informatie en gegevens die we in deze verklaring gebruiken, zijn zorgvuldig voorbereid op basis van de meest recente, beschikbare kennis. Na de publicatie van de definitieve versie van de ESRS op 31 juli 2023 en de recentste richtlijnen van de European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) in 2024 met betrekking tot de materialiteitsanalyse, waardeketen en ESRS-gegevenspunten, heeft Immobel aanvullende duurzaamheidsinformatie verzameld die in vergelijking met 2023 meer inzicht biedt in ESG-dimensies. Dit toont hoezeer we ons inzetten om ons duurzaamheidsverslag voortdurend beter en volledig te maken, met het doel zich vrijwillig te conformeren aan de eisen van de CSRD en de EU-taxonomie.

Incorporatie door verwijzing

Corporate governance verklaring	Jaarverslag 2024
Corporate governance charter	immobelgroup. com
Remuneratieverslag	Jaarverslag 2024
Remuneratiebeleid	Jaarverslag 2024
Bestuursverslag (risicofactoren)	Jaarverslag 2024
Green finance framework	immobelgroup.com

Bestuur

GOV 1 De rol van administratieve, toezichthoudende en bestuursorganen

Door de jaren heen heeft Immobel robuuste bestuursprocessen, -controles en -procedures opgezet, om duurzaamheidsonderwerpen doeltreffend te monitoren, te beheren en te overzien.

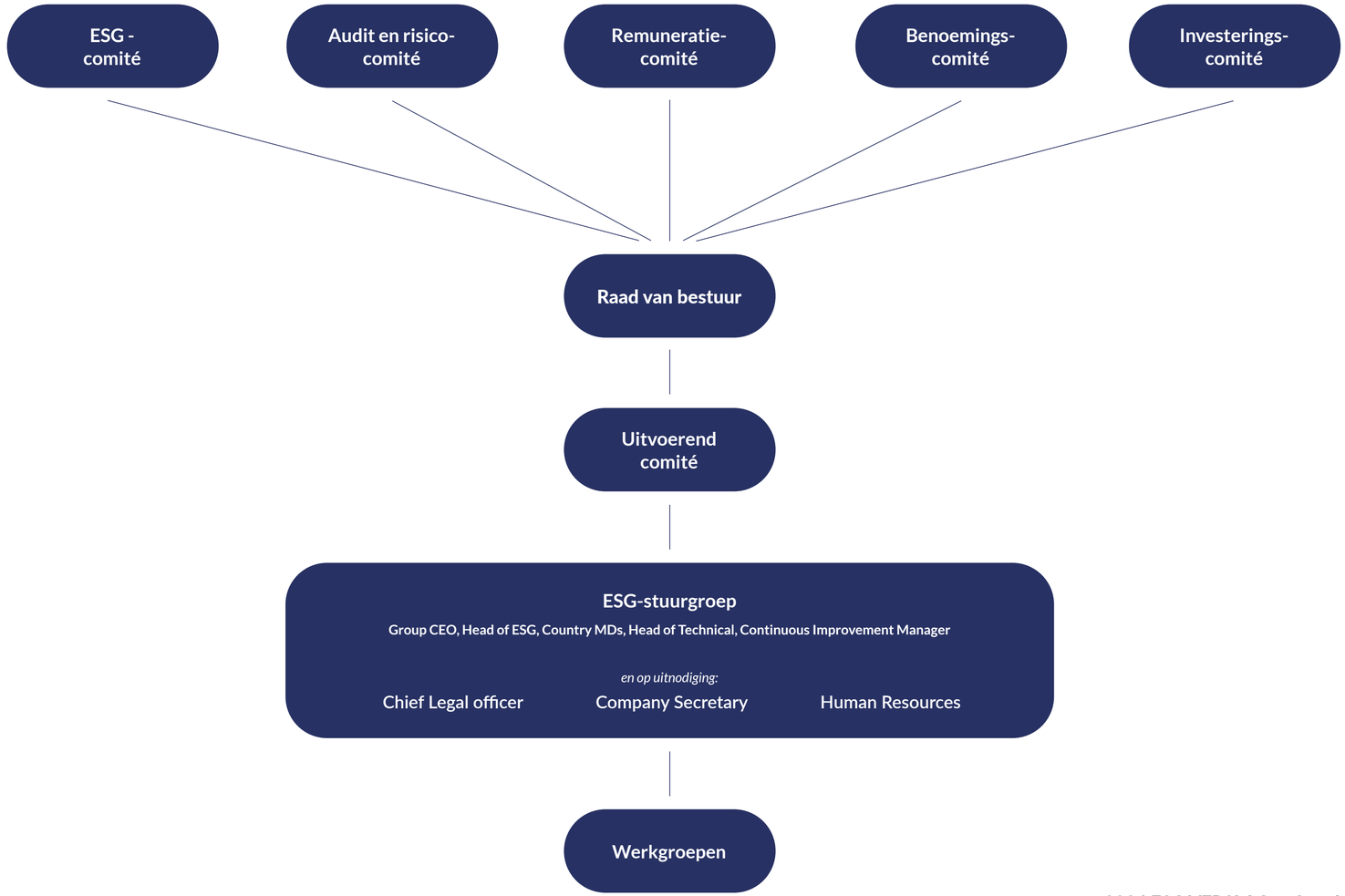
Gedetailleerde informatie over het algemene bedrijfsbestuur en de principes is te vinden in het charter inzake bedrijfsbestuur van de onderneming. Daarin lichten we ook de samenwerking tussen de raad van bestuur en de vijf comités toe, net als de benoeming, expertise en samenstelling van de raad van bestuur en de comités. Dit gedeelte hier biedt voornamelijk inzicht in het bestuur met betrekking tot ESG, inclusief de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden.

GOV 2 Informatie verstrekt aan en duurzaamheidsonderwerpen behandeld door de administratieve, toezichthoudende en bestuursorganen van Immobel

Raad van bestuur

De raad van bestuur streeft ernaar duurzame waarde te creëren voor Immobel. Daartoe houdt de raad toezicht op het beheer van duurzaamheid in al haar dimensies binnen het bedrijf. Op voorstel van het uitvoerend comité of het ESG-comité onderzoekt en valideert de raad van bestuur de volgende ESG-aangelegenheden:

- Het raamwerk, als een integraal onderdeel van de bedrijfsstrategie.
- Het actieplan, met investeringen om de operationele doelstellingen te realiseren.
- De scenarioanalyse, gekoppeld aan de strategische planning en het risicobeheer.
- De doelen in het variabele deel van het remuneratiepakket van het uitvoerend comité.
- De rapportering en openbaarmakingen, rekening houdend met de beoordeling van het audit- en risicocomité.



Audit & Risicocomité

Het audit- en risicocomité ondersteunt de raad van bestuur bij het beoordelen van de esg-openbaarmakingen, inclusief het halfjaarlijkse en jaarlijkse bestuursverslag (waaronder de geconsolideerde openbaarmaking van niet-financiële informatie). Het is de verantwoordelijkheid van dit comité om het risicobeheer van het bedrijf te monitoren, toezicht te houden op toekomstige risicoblootstellingen, inclusief esg-risico's, en de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving (inclusief esg) te waarborgen.

Remuneratiecomité

Het remuneratiecomité doet voorstellen aan de raad van bestuur over de algemene en prestatiecriteria voor de variabele beloning van de CEO en de leden van het uitvoerend comité, waarbij specifieke doelstellingen worden gekoppeld aan de vermindering van broeikasgasuitstoot en andere ESG-gerelateerde onderwerpen.

Investeringscomité

Het investeringscomité formuleert doelstellingen, beleidsmaatregelen en strategieën voor investeringen, die stroken met de overkoepelende ESG-strategie. Het houdt toezicht op lopende projecten om ervoor te zorgen dat ze niet significant afwijken van het oorspronkelijke financiële plan en de ESG-strategie.

Benoemingscomité

het benoemingscomité houdt bij elke benoeming van een lid van de raad of een comité rekening met diens ESG-kennis. Meer specifiek zorgt het ervoor dat ieder bestuurslid het juiste profiel, de vaardigheden en de expertise heeft om toezicht te houden op de impact, risico's en opportuniteiten inzake ESG. Het benoemingscomité houdt zich ook bezig met leiderschap en cultuur binnen het bedrijf, inclusief Immobels initiatieven op het gebied van diversiteit en inclusie.

ESG-comité

Het ESG-comité, dat op 1 februari 2024 van start ging, heeft als doel positieve ESG-resultaten binnen het bedrijf te stimuleren en toezicht te houden op de voortgang die Immobel boekt op het vlak van duurzaamheidsmaatregelen, -doelstellingen en -openbaarmakingen. Het ESG-comité doet aanbevelingen aan de raad van bestuur om de betrokkenheid van het bedrijf bij ESG-kwesties te verbeteren.

Het ESG-comité heeft de volgende taken:

- De naadloze integratie van het wereldwijde ESG-raamwerk (inclusief beleidsmaatregelen en doelstellingen) binnen de overkoepelende strategie van het bedrijf waarborgen.
- De voortgang van het ESG-actieplan valideren en opvolgen volgens een vooraf bepaald schema.
- De ESG-prestaties van het bedrijf monitoren, zowel op het niveau van onze activa als op het niveau van het bedrijf zelf, door de belangrijkste prestatie-indicatoren in kaart te brengen en grondige analyses van onze activa uit te voeren.
- De aanpak van de ESG-rapportering en de externe communicatie van het bedrijf evalueren, en bijdragen aan open en inzichtelijke openbaarmaking.
- Samen met het audit- en risicocomité zorgen voor een zorgvuldig(e) identificatie, evaluatie en beheer van reputatieaspecten en risico's rondom ESG-kwesties binnen het bedrijf.

CEO en uitvoerend comité

De CEO is, samen met het uitvoerend comité, finaal verantwoordelijk voor het doeltreffend beheer van de ESG-impact, -risico's en -opportuniteiten van het bedrijf. De CEO wordt ondersteund door het ESG-stuurcomité, de ESG-verantwoordelijke en specifieke thematische werkgroepen.

Thematische werkgroepen

The goal is to enhance knowledge and share best practices at group level regarding specific ESG topics. Depending on the needs, working groups gather on a timely basis to address key topics:

Milieu: koolstofneutraliteit, biodiversiteit, Europese taxonomie, klimaatrisico's en circulaire economie.

Sociale impact: welzijn, betaalbare huisvesting, sociale doelen, diversiteit, gelijkheid en inclusie.

Bestuur: inkoop, prestatierapportering en ESG-gerelateerde beleidslijnen.

ESG-stuurgroep

De ESG-stuurgroep heeft als doel regelmatig diepgaande gesprekken over alle ESG-onderwerpen te kunnen voeren en de prioriteiten voor het algehele ESG-programma en de bedrijfsoverkoepelende initiatieven te kunnen bepalen (waaronder de opstart van thematische werkgroepen)

Mogelijke onderwerpen van de ESG-stuurgroep zijn: de ESG-strategie, de vernieuwing van ESG-beleidsmaatregelen en processen met betrekking tot impact, risico's en opportuniteiten, de jaarlijkse rapportering, de uitvoering van acties, het ESG-bestuur, de naleving van de CSRD, en expertsessies over specifieke onderwerpen. De ESG-stuurgroep komt minstens vijf keer per jaar bijeen.



Judith Verhoeven, Head of ESG en Adel Yahia, CEO

ESG-stuurgroep | VERANTWOORDELIJKHEDEN

• Vergadering voorzitten en de visie aan de top delen	CEO (voorzitter)
• Algemeen programmabeheer • Rapporteren over implementatie van acties en KPI's • Opvolgen en rapporteren van markttendenzen en -ontwikkelingen • Inzichten delen met thematische werkgroepen • Ervoor zorgen dat operationele projecten in lijn liggen met de geïntegreerde strategie	Head of ESG
• Opvolgen en naleven van ESG-regelgeving	CLO (Chief Legal Officer)
• Voorstel uitwerken • Coördineren van de integratie van ESG-aspecten in de kernactiviteiten • Implementatie stimuleren	Healthy Places: Managing directors and Chief Technical Officers Betrokkenheid van medewerkers: HR Bestuur: CLO / Bedrijfssecretaris

GOV 3 Integratie van duurzaamheidsprestaties in incentiveprogramma's

Duurzaamheidsgerelateerde prestaties worden geïntegreerd in het variabele deel van de incentiveprogramma's voor de leden van het uitvoerend comité van Immobel. Gedetailleerde informatie over dit variabele deel, op basis van zowel kwantitatieve als kwalitatieve doelstellingen (verdeeld over kortetermijn- en langetermijnincentives), is te vinden in het remuneratiebeleid, dat we publiceren bij het jaarverslag.

GOV 4 Verklaring over due diligence

Due diligence op het gebied van ESG wordt almaar belangrijker nu investeerders, regelgevers en belanghebbenden het belang van duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen erkennen. Het proces van due diligence maakt dan ook deel uit van bredere inspanningen om ESG-kwesties in besluitvormingsprocessen te integreren en zo een langetermijnwaarde te creëren. Het ESG-due-diligenceproces van Immobel omvat:

1. ESG incorporeren in het bestuur
2. Relevante belanghebbenden betrekken
3. Potentiële ESG-impact, risico's en opportuniteiten identificeren en beheren

Meer gedetailleerde informatie is te vinden in verschillende delen van dit verslag, zoals weergegeven in de volgende tabel.

ESG due diligence

Due diligence incorporeren in het bestuur

GOV 2	pp. 6-9 | Corporate governance verklaring
GOV 3	p. 9 | Remuneratiebeleid
SBM 3	pp.21-24

Relevante belanghebbenden betrekken

GOV 2	pp. 6-8
SBM 2	p. 15
IRO 1	pp. 25-27
MDR P	pp. 28-30 en thematische ESRS

Negatieve impact identificeren en beheren

IRO 1	pp. 25-27
SBM 3	pp. 21-24

Actie ondernemen om negatieve effecten aan te pakken

MDR A	pp. 28-30 en thematische ESRS

Doeltreffendheid van acties opvolgen

MDR M	pp. 28-31 en thematische ESRS
MDR T	pp. 28-31 en thematische ESRS



O'Sea, Oostende

GOV 5 Risicobeheer en interne controles van duurzaamheidsrapportering

Immobel heeft interne mechanismen en processen opgezet om de nauwkeurigheid, betrouwbaarheid en volledigheid van de duurzaamheidsgegevens en -rapportering te waarborgen. Deze systemen helpen de risico's die gepaard gaan met duurzaamheidsrapportering te beheren, verbeteren de gegevenskwaliteit en vergroten de transparantie. Robuuste interne controlesystemen toepassen verhoogt niet alleen de geloofwaardigheid van de gerapporteerde informatie, maar draagt ook bij aan de algehele toewijding van de organisatie aan duurzame praktijken.

Belangrijke componenten van ons interne controlesysteem voor duurzaamheidsrapportering zijn:

- Degelijke bestuursstructuur (zoals eerder beschreven): deze houdt toezicht op de duurzaamheidsrapportering, zorgt voor afstemming met de organisatiedoelen en monitort de naleving van de regelgeving.
- Duurzaamheidsbeleid: dit beschrijft het engagement van de organisatie, net als de rapporteringscriteria en -normen.
- Regelmatige gegevensverzameling en -verificatie, voor consistentie en nauwkeurigheid.
- Documentatie van gegevensbronnen, methodologieën en berekeningen rond duurzaamheid, voor interne en externe audits.
- Opleiding voor medewerkers, om ervoor te zorgen dat ze de duurzaamheidsdoelen en rapporteringsvereisten begrijpen.
- Benchmarking en feedbackloops om te vergelijken met sectorgenoten, te leren uit vorige rapporteringscycli en verbeteringen door te voeren in toekomstige processen.
- Klokkenluidersbeleid, om de melding van daadwerkelijke of potentiële overtredingen aan te moedigen en klokkenluiders te beschermen tegen vergeldingsmaatregelen.

In lijn met een aanpak op basis van voortdurende verbetering hebben we aanvullende mechanismen geïdentificeerd om ons intern risicobeheer en onze controlesystemen voor duurzaamheidsrapportering verder te versterken:

- Gegevensbeheersystemen voor een betere verzameling, opslag, rapportering en beveiliging van gegevens.
- Toegewijd risicobeheer.
- Interne audits en corrigerende maatregelen gericht op gegevens- en rapporteringsprocessen.

Strategie

SBM 1 Strategie, businessmodel en waardeketen

Immobel is een Belgische vastgoedontwikkelaar die zich richt op duurzame en hoogwaardige projecten in heel Europa, met een focus op woningbouw, kantoren en gemengde vastgoedontwikkelingen. Met meer dan 160 jaar ervaring beschikken wij over diepgaande kennis in het ontwikkelen van buurten die een echte meerwaarde bieden voor de gemeenschappen die we bedienen. **We creëren gezonde plekken.**

Onze missie

Wij zetten ons in om stedelijke omgevingen te ontwikkelen die zowel duurzaam als divers zijn, en die bijdragen aan het welzijn van iedereen.

Onze missie is om steden en buurten om te vormen tot toekomstbestendige omgevingen die een positieve invloed uitoefenen op het leven van mensen, op gemeenschappen en op de planeet. Elke buurt heeft haar eigen unieke identiteit, gevormd door de mensen, de bedrijven, de lokale ondernemingen, de cultuur, het erfgoed en het natuurlijke landschap. Daarom werken wij intensief samen met al onze belanghebbenden om ruimtes te ontwikkelen die naadloos aansluiten bij hun omgeving en die de sociale en milieuomstandigheden van de steden waarin we actief zijn, verbeteren.

Onze aanpak is verankerd in een diep engagement met duurzaamheid en de positieve impact die onze projecten hebben op de omgeving. We hanteren een holistische benadering, waarbij we zowel technische en economische aspecten als de geschiedenis en identiteit van de buurten waarin we werken zorgvuldig in overweging nemen. Bij het creëren van woon-, werk- en recreatieruimtes streven we ernaar dat ze voldoen aan de behoeften van alle betrokkenen.

Als familiebedrijf zijn wij ervan overtuigd dat we in staat zijn om een duurzame langetermijnwaarde te realiseren en zo bij te dragen aan een betere toekomst voor onze steden en gemeenschappen.

Onze waarden

- **Vertrouwen**
  Vertrouwen is de hoeksteen van ons bedrijf, en dat al sinds het begin in 1863. Iedere dag zetten we onze kennis en ervaring in om het vertrouwen van onze klanten, investeerders, burgers en partners te verdienen en onze beloftes waar te maken.

- **Wendbaarheid**
  Werken met diverse belanghebbenden en ons flexibel aanpassen aan veranderende omstandigheden is onze tweede natuur. Zonder ooit toegevingen te doen op de kwaliteit of de belangrijke aspecten van verantwoordelijke ontwikkeling, ontwerpen we vastgoedprojecten die voldoen aan de strengste bouw- en stadsvernieuwingsnormen

- **Passie**
  We houden van wat we doen! Passie is wat ons team van toegewijde mensen vooruit stuwt. Het voedt ons constant verlangen naar verbetering en onze oplossingsgerichte aanpak. Door onze liefde voor ons werk ontstaat ook een levendige werksfeer binnen ons bedrijf, waarin alle collega's het beste van zichzelf kunnen geven en echte toegevoegde waarde kunnen leveren aan onze projecten.

Onze strategie

Wij geven de toekomst van steden vorm met een portfolio van duurzame, hoogwaardige en transformatieve gemengde projecten op toplocaties in Europa. Als koploper in stedelijke transformatie ontwikkelen we innovatieve oplossingen die bijdragen aan een betere woon- en werkomgeving.

Ons ultieme doel is om gezonde plekken te creëren voor onze eindgebruikers, de buurten en het milieu.

Onze toewijding aan duurzaamheid en energie-efficiëntie staat centraal in wat ons onderscheidt op een steeds veeleisendere markt. Door vastgoed te behouden, strategisch te herpositioneren en onze expertise in ontwikkeling en investeringsbeheer te combineren, realiseren we synergieën die bijdragen aan duurzame groei en succes op lange termijn. Op de kantorenmarkt lopen we voorop door in te spelen op de groeiende vraag naar duurzame, hoogwaardige en groene werkruimtes. Op de residentiële markt zoeken we de balans tussen energie-efficiëntie en het welzijn van de gemeenschap, met woningen die niet alleen energiezuiniger zijn, maar ook duurzaam wonen stimuleren.
Met onze ervaring zijn wij een betrouwbare partner voor wie op zoek is naar een unieke combinatie van toplocaties, duurzaamheid en hoogwaardige, transformatieve projecten. Doordat we flexibel en snel kunnen inspelen op de marktontwikkelingen, blijven we de concurrentie steeds een stap voor en zijn we de voorkeurspartner voor toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling.

Ons waardecreatiemodel

Het waardecreatiemodel van Immobel brengt cruciale elementen samen – relaties, menselijk talent, financiële middelen, materiële activa en natuurlijke hulpbronnen – binnen een doordacht bedrijfsmodel waarin ESG-principes in elke fase centraal staan. Van acquisitie en ontwerp tot vergunningen, bouw en commercialisatie: onze aanpak leidt steevast tot tastbare resultaten en effecten, zoals een hogere klanttevredenheid, een grotere diversiteit en meer welzijn, sterke financiële prestaties en een duurzamer gebouwde omgeving. Ons model is in lijn met de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (Sustainable Development Goals of SDG's) van de Verenigde Naties en zet in op partnerschappen, sociale vooruitgang, economische veerkracht en milieuzorg. Op die manier creëren we op lange termijn waarde voor al onze belanghebbenden.

Bijdrage aan duurzame ontwikkelingsdoelstellingen

STIMULATOR



SOCIAAL



MILIEU



ECONOMIE



INVOER

Relationeel

- Klanten
- Lokale autoriteiten
- Zakelijke partners

Menselijk

- Medewerkers
- Deskundigheid

Financieel

- Schuld
- Eigen vermogen

Geproduceerd

- Bouw
- Informatie & technologie

Natuurlijk

- Energie
- Natuurlijke hulpbronnen

BEDRIJFSMODEL



UITVOER EN RESULTAAT

Relationeel

- Klanttevredenheid
- Reputatie
- Gemeenschappen

Menselijk

- Diversiteit & welzijn
- Mensenontwikkeling

Financieel

- Divenden aandeelhouders
- Aflossingen van intresten
- Belastingen

Geproduceerd

- Gebouwde omgeving
- Openbare voorzieningen

Natuurlijk

- Uitstoot van broeikasgassen
- Afval
- Biodiversiteitswinst

STRATEGIE, RISICO'S EN OPPORTUNITEITEN, BESTUUR, BEHEER

Onze waardeketen

Als toonaangevende vastgoedontwikkelaar bestrijkt Immobel alle fasen van de waardeketen, van de aankoop van gronden of gebouwen en het ontwerp van projecten tot de bouw, verkoop en verdere opvolging. In overeenstemming met de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) en de richtlijnen van de European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) hanteren wij een grondige due-diligenceaanpak binnen onze waardeketen. Dit betekent dat we in elke fase de impact op het milieu, de maatschappij en het bestuur (ESG) zorgvuldig analyseren. Hieronder volgt een overzicht van de waardeketen van Immobel, waarin we de belangrijkste ESG-overwegingen belichten en toelichten hoe onze activiteiten aansluiten bij de duurzaamheids- en due-diligencevereisten.

De waardeketen van Immobel, van acquisitie tot commercialisering, omvat verschillende sleutelfasen die een grondige due diligence in lijn met de ESRS- en EFRAG-richtlijnen vereisen. Door sterke duurzaamheidspraktijken te integreren en transparantie in elke fase te garanderen, kan Immobel de ESG-risico's minimaliseren, de betrokkenheid van belanghebbenden versterken en duurzame waarde creëren voor investeerders, gemeenschappen en het milieu. Deze holistische benadering zorgt voor een evenwicht tussen ecologische verantwoordelijkheid, sociale impact en beste bestuurspraktijken. Daardoor positioneert Immobel zich als een toonaangevende speler in duurzame vastgoedontwikkeling.

1. Acquisitie

- **Milieu:**
  Beoordeling van de impact van grondverwerving, inclusief die op biodiversiteit, het waterbeheer en klimaatrisico's zoals overstromingen en extreme weersomstandigheden.
- **Sociaal**:
  Respecteren van de rechten van betrokken gemeenschappen en naleving van regelgeving rond grondbezit, met doeltreffend overleg om sociale impact te minimaliseren.
- **Bestuur**:
  Uitvoeren van due diligence om sociale en milieurisico's te identificeren en te beperken.

2. Ontwerp en vergunningen

- **Milieu:**
  Prioriteit geven aan energie-efficiënte ontwerpen, materialen met een kleine CO_2-voetafdruk, groene certificeringen en klimaatadaptatiestrategieën. Bij sloop staan recyclen en afval verminderen centraal.
- **Sociaal:**
  Ontwerpen met oog voor het welzijn van de gemeenschap, toegankelijkheid en inclusiviteit, en zorgen voor minimale overlast tijdens de sloopfase.
- **Bestuur:**
  De duurzaamheidsvisie afstemmen op due diligence, om de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk te houden en de sociale waarde te maximaliseren.

3. Bouw

- **Milieu:**
  Koolstofuitstoot verminderen, grondstofgebruik optimaliseren en duurzame bouwpraktijken toepassen (zoals hernieuwbare energie en circulaire economie).
- **Sociaal:**
  Waarborgen van eerlijke arbeidsomstandigheden, veiligheid van personeel en betrokkenheid van de gemeenschap, met zo min mogelijk hinder.
- **Bestuur:**
  Zorgen voor naleving van de sociale en milieunormen door middel van due diligence bij leveranciers en naleving van interne gedragscodes.

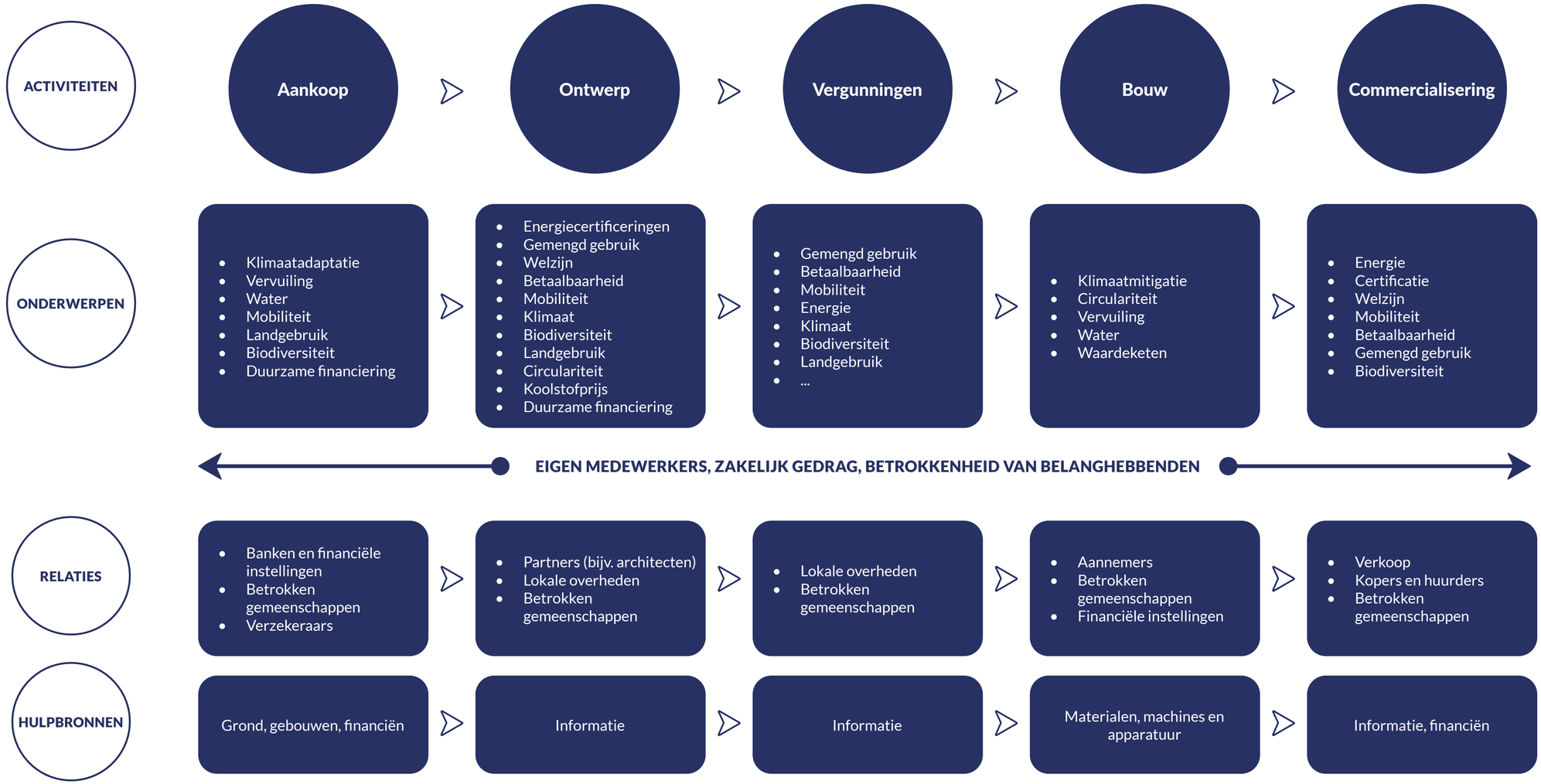
4. Commercialisering

- **Milieu:**
  Transparante communicatie over de milieu-impact van vastgoedprojecten, met nadruk op duurzame kenmerken.
- **Sociaal:**
  Bevorderen van gelijke toegang tot huisvesting en vermijden van discriminerende praktijken in marketing, met focus op energiezuinige en betaalbare woningen.
- **Bestuur:**
  Regelmatige en transparante rapportering over duurzaamheidsprestaties en actieve betrokkenheid van belanghebbenden bij besluitvorming.

Onze waardeketen

Identificatie van onderwerpen, belanghebbenden en middelen binnen de waardeketen van Immobel.

Een goed begrip van deze waardeketen, inclusief leveranciers, klanten en andere belanghebbenden, biedt een volledig overzicht van relevante ESG-kwesties.



Onze ESG-strategie

Gebouwen worden ontworpen om generaties lang mee te gaan. Daarom creëren wij gezonde en duurzame leef- en werkruimtes die de tand des tijds doorstaan. Dit streven is urgenter dan ooit in het licht van wereldwijde uitdagingen zoals de klimaatverandering, een instabiele wereldeconomie, de kwetsbare energievoorziening, sociale onrust en geopolitieke spanningen. Deze ontwikkelingen onderstrepen wat vandaag en in de toekomst écht telt: gebouwen die bijdragen aan onze levenskwaliteit en de vitaliteit van een regio, en tegelijk onze ecologische voetafdruk verkleinen.

Onze ESG-beleidsmaatregelen zijn stevig verankerd in de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties en de ambities van het akkoord van Parijs. Binnen de hele groep zetten we deze strategie actief om in concrete acties om duurzaam engagement te stimuleren. Twaalf van de zeventien SDG's zijn geïntegreerd in onze dagelijkse activiteiten en we engageren ons om onze klimaatdoelstellingen af te stemmen op de Science Based Targets. Deze doelstellingen weerspiegelen de drijvende krachten van onze externe omgeving en sluiten het nauwst aan bij ons doel: gezonde plekken creëren voor onze eindgebruikers, de buurten en het milieu.

Binnen ons ESG-beleid hanteren we zes pijlers die onze acties en beslissingen richting geven. Op projectniveau richten we ons op drie pijlers onder de noemer 'gezonde plekken creëren'. Deze pijlers benadrukken ons engagement met de ontwikkeling en het behoud van ruimtes die welzijn, diversiteit en ecologische duurzaamheid bevorderen.

Op bedrijfsniveau hanteren we drie bijkomende pijlers onder het motto 'een rolmodel zijn'. Die weerspiegelen onze ambitie om de lat hoog te leggen op het gebied van ethisch ondernemerschap en verantwoord bestuur.

Create healthy places

Voor onze eindgebruikers

Welzijn
Mobiliteit
Klanttevredenheid

Voor de buurten

Sociale doelstelling
Residentiële diversiteit

Voor het milieu

Klimaatverandering
Circulariteit
Biodiversiteit, verontreiniging en water

Lead by example

Voor onze medewerkers

Diversiteit en gelijkheid
Gezonde werkomgeving

In de sector

Governance
Samenwerking met de sector
Betrokkenheid van belanghebbenden

Voor de gemeenschap

Immobel
Engagement
Fund

SBM 2 Belangen en standpunten van belanghebbenden

Als onderdeel van ons ESG-due-diligenceproces en onze materialiteitsanalyse brengen we systematisch onze strategie, ons businessmodel en onze waardeketen in kaart. Dit proces wordt voortdurend verrijkt door regelmatige en actieve interactie met onze belanghebbenden. Door proactief in dialoog te gaan, zorgen we ervoor dat ons bedrijf afgestemd blijft op hun verwachtingen en op de dynamiek van een snel veranderende samenleving.

Veel duurzaamheidsuitdagingen die in dit rapport aan bod komen, kunnen enkel op sectorniveau doeltreffend aangepakt worden. Daarom beschouwen we het als essentieel om actief deel te nemen aan diverse vastgoedinitiatieven op het gebied van bestuur, sociale impact, gemeenschapsontwikkeling en milieueffecten. Door samen te werken met alle belanghebbenden in de waardeketen en te streven naar een gezamenlijke, gestandaardiseerde aanpak, kunnen we meer impact hebben en sneller koolstofneutraliteit bereiken.

Betrokkenheid van belanghebbenden

Het overzicht toont de verschillende vormen van contact die we onderhouden met zowel interne als externe belanghebbenden.

Elke belanghebbendengroep heeft een eigen visie op ESG-gerelateerde onderwerpen, met uiteenlopende niveaus van betrokkenheid, motivatie en ambitie.

Dit vraagt om een specifieke aanpak, waarmee we doeltreffend op die verschillen kunnen inspelen.

INVOER	BELANGEN	ANTWOORD	CONTACTVORM	FREQUENTIE
MEDEWERKERS	• Respect voor mensen- en arbeidsrechten • Leer- en ontwikkelingsmogelijkheden • Prestaties en efficiëntie • Gezonde werkomgeving • Passende verloning	Immobel biedt een werkomgeving waarin iedereen betekenis kan geven aan zijn carrière, kan werken in een zorgzaam en professioneel klimaat en een gezonde balans kan vinden tussen werk en privéleven.	• Interne communicatie (intranet, nieuwsbrieven en samenwerkingsplatformen) • Workshops, opleidingen en ‘Lunch & Learn’-sessies • Tevredenheidsenquêtes en jaarlijkse evaluaties • Teamevenementen • Onboardingproces voor nieuwe medewerkers • Werkgroepen en het 'People For Excellence'-programma	**Dagelijks**
RESIDENTIËLE KLANTEN	• Gezondheid en welzijn • Toegankelijkheid en gebruiksgemak • Personalisatie • Sociale verbondenheid • Betaalbaarheid • Energie-efficiëntie • Gezonde leefomgeving	Immobel ontwerpt vastgoedprojecten die de bewoners gezond houden, een gezondere en duurzamere levensstijl bevorderen en een positieve interactie met de buurt stimuleren.	• Tevredenheidsenquêtes • Welkomstpakket bij voorlopige oplevering • Nieuwsbrieven voor opvolging • Automatisering van marketingtaken (Hubspot) • Adviseur woonprojecten (klantbegeleiding) voor gepersonaliseerde afwerking • Digitale verkoopovereenkomst en opvolging via klantensoftware • Showrooms en opleverkits • Klachtenprocedure via een afzonderlijke klantendienst	**Regelmatig**

INVOER	BELANGEN	ANTWOORD	CONTACTVORM	FREQUENTIE
ZAKELIJKE KLANTEN	• Gezondheid en welzijn • Toegankelijkheid en gebruiksgemak • Aanpasbaarheid en flexibiliteit • Sociale verbondenheid • Duurzaamheidsreferenties	Immobel biedt bedrijven vastgoed in dynamische buurten die bijdragen aan een moderne positionering van hun merk, de connectie met de samenleving versterken en een gezonde werkomgeving garanderen.	• Welkomstpakket bij voorlopige oplevering • Automatisering van marketingtaken (Hubspot) • Digitale verkoopovereenkomst en opvolging via klantensoftware	Regelmatig
FINANCIËLE GEMEENSCHAP	• Financiële en strategische transparantie • Bestuur en bedrijfsethiek • Duurzaam businessmodel • Beoordeling van en betrokkenheid bij ESG-kwesties, gekoppeld aan financiële prestaties	Immobel bouwt energiezuinige en aantrekkelijke gebouwen die strategisch gepositioneerd zijn en waarde creëren. Ze zijn ontworpen met oog voor flexibiliteit, zodat ze kunnen inspelen op veranderende behoeften en optimaal benut worden.	• Persberichten en financiële rapporten • Informatie op website en sociale media • Brieven aan aandeelhouders • Conferenties/roadshows • Jaarlijkse aandeelhoudersvergadering • Identificatie en gerichte benadering van aandeelhouders • Directe dialoog	Regelmatig
LOKALE AUTHORITEITEN	• Transparantie en informatie-uitwisseling • Positieve bijdrage aan inclusieve buurten en een gezonde leefomgeving • Naleving van wetgeving • Goede relaties en open dialoog l	Immobel ontwikkelt projecten die bijdragen aan de doelstellingen van de stad en actief inspelen op ecologische en maatschappelijke transities met aandacht voor de behoeften van de buurt.	• Regelmatige contacten gedurende de verschillende fasen van projectontwikkeling • Actieve deelname aan lokale initiatieven (bv. RENOLAB-ecosysteem voor circulaire projecten, charter van de stad Parijs voor tijdelijke invulling van gebouwen)	Occasioneel

INVOER	BELANGEN	ANTWOORD	CONTACTVORM	FREQUENTIE
LEVERANCIERS	• Respect voor mensenrechten en arbeidsrechten • Goede relaties en open dialoog • Duidelijke en transparante communicatie over ontwikkelingen • Bestuur en bedrijfsethiek • Mogelijkheden tot samenwerking	Immobel ondersteunt leveranciers die hoogwaardige producten en diensten ontwikkelen en biedt begeleiding aan minder geavanceerde leveranciers.	• Voortdurende dialoog tussen de technische en ontwikkelingsteams van Immobel en leveranciers over projectontwerp en duurzaamheidscertificeringen via ontwerpmeetings, werfbezoeken enz. • Partnerschappen met andere ontwikkelaars voor gezamenlijke acquisities en projecten	Regelmatig
BETROKKEN GEMEENSCHAPPEN	• Transparante communicatie • Positieve bijdrage aan inclusieve buurten en een gezonde leefomgeving • Evenementen en informatiesessies • Goede relaties en open dialoog	Om bij te dragen aan de sociale en economische diversificatie van de buurten waarin we actief zijn, werkt Immobel nauw samen met lokale actoren. We bevorderen hun kennis en integratie in het ecosysteem van het projectgebied. Onze gebouwen hebben een positieve impact op de gemeenschap en de lokale economie en bieden ruimte aan initiatieven van bewoners en lokale groepen.	• Directe dialoog, workshops en informatiesessies met betrokken gemeenschappen, verenigingen en overlegplatformen vóór en tijdens de ontwikkeling • Specifieke samenwerkingen met lokale verenigingen • Publiek-private samenwerkingen voor buurtontwikkeling (bv. Up4North, Biestebroeck vzw) • Deelname aan gastcolleges in samenwerking met de academische wereld • Activiteiten van het Immobel Engagement Fund	Occasioneel
SECTOR SPELERS	• Bewustwording van sectorale uitdagingen • Transparantie en open dialoog over praktijken • Bijdrage aan sectorbrede inspanningen • Mogelijkheden tot samenwerking • Ondersteuning van innovatieve oplossingen	Immobel draagt bij aan de vooruitgang van de vastgoedsector en aan de capaciteit om de grote maatschappelijke en ecologische uitdagingen van de komende jaren aan te pakken.	• Lid van Urban Land Institute, Affordable Housing Council en C-Change ULI • Dialoog met European Public Real Estate Association (EPRA) • Actief lid van diverse professionele netwerken: Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), YUB (Young UPSI-BVS) en RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) • Lid van de Belgian Investor Relations Association (BIRA) en LuxReal in Luxemburg	Regelmatig

SBM 3 Materiële impact, risico's en opportuniteiten en hun interacties met de strategie en het businessmodel

Milieu

IMPACTPERSPECTIEF	RISICOPERSPECTIEF	OPPORTUNITEITSPERSPECTIEF	LINK MET STRATEGISCH ONDERWERP
Klimaatadaptatie			
+ Integratie van klimaatbestendige kenmerken garandeert duurzaamheid en betrouwbaarheid op lange termijn. – Ontwikkelingen die niet klimaatbestendig zijn, lopen risico op schade door extreme weersomstandigheden, wat leidt tot een verhoogd operationeel risico en tot hogere onderhouds, reparatie en verzekeringskosten voor de eindgebruikers. – Gemeenschappen lijden onder de kosten (zoals verplaatsing, reparatie, verzekering) en de impact van fysieke risico's (zoals stormen, overstromingen, extreme hitte)	Onvoldoende investeren in bestendigheid tegen fysieke klimaatrisico's op ontwikkelingsniveau (koeling, afwatering, natuurgebaseerde oplossingen, materialen en overstromingsbescherming) kan een negatieve invloed hebben op de waardering van activa. Extra analyse-, ontwerp- en bouwkosten.	Reputatievoordeel door positief bij te dragen aan de klimaatbestendigheid van buurten en grotere gemeenschappen. Ontwerpen van klimaatbestendige gebouwen verhoogt de langetermijnwaarde van activa.	**Voor het milieu:** Due diligence bij acquisities Klimaatadaptatie Afstemming met EU-taxonomie
Energie			
+ Vermindering van het energieverbruik van gebouwen in gebruik ondersteunt klimaatdoelstellingen. + Implementatie van slimme technologieën om energieverbruik te verbeteren – Hoog energieverbruik verhoogt kosten en blootstelling van activa en gebruikers aan energieprijsschommelingen – Hoge verbruikscijfers dragen bij aan klimaatverandering	Juridische en reputatierisico's als gevolg van het niet naleven van veranderende minimale energieprestatiestandaarden door onvoldoende actie op het gebied van decarbonisatie en energie-efficiëntiemaatregelen.	Energieprestaties afstemmen op de strengste wettelijke normen om klanten, investeerders en kapitaalverstrekkers aan te trekken. Reputatie verbeteren, concurrentiekracht verhogen, marktpositie verbeteren en duurzaamheidsreferenties versterken.	**Voor het milieu:** Energie Afstemming met EU-taxonomie
Operationele koolstof			
+ Vermindering van de broeikasgasuitstoot van gebouwen in gebruik ondersteunt klimaatdoelstellingen. + Stimuleren van markt en technologie naar duurzame energieoplossingen om energieverbruik te reduceren – Investeerders/kopers die mogelijke initiële kosten dragen voor de aanpassing van het gebouw. – Hoge emissieniveaus dragen bij aan klimaatverandering	Investeringen zijn nodig om een gebouw koolstofvrij te maken en alle vormen van energiegebruik (net, stadsverwarming, hernieuwbare energie enz.) op te nemen in lijn met het decarbonisatiepad en de energieprestatiestandaarden. Het niveau van dit risico kan worden beïnvloed door inflatie en verstoringen in de toeleveringsketen. Hoge operationele koolstofemissies kunnen leiden tot boetes en reputatieschade.	Energie-efficiënt ontwerp en dito technologieën kunnen emissies verminderen en aantrekkelijk zijn voor milieubewuste kopers, terwijl ze aansluiten bij de ESG-ambities van investeerders. Een netto-energiesurplus opwekken op locatie kan extra inkomsten genereren. Groenere gebouwen hebben een hogere waarde en de eigenaars kunnen hogere huurprijzen vragen .	**Voor het milieu:** Operationele koolstof Afstemming met EU-taxonomie

Milieu

IMPACTPERSPECTIEF	RISICOPERSPECTIEF	OPPORTUNITEITSPERSPECTIEF	LINK MET STRATEGISCH ONDERWERP
Ingebedde koolstof			
+ Vermindering van de broeikasgasuitstoot van gebouwen in gebruik ondersteunt klimaatdoelstellingen. + Stimuleren van markt en technologie naar meer milieuvriendelijke bouwpraktijken – Verergering van beperkte materiaalbeschikbaarheid of kostenstijging – Hoge emissieniveaus dragen bij aan klimaatverandering	Extra ontwikkelingskosten door een toename in marktvraag naar materialen met lage ingebedde koolstof, in lijn met het sectorale decarbonisatiepad. Hoge ingebedde koolstof in materialen kan leiden tot beperkingen in de toeleveringsketen en kritiek, waardoor de regelgevende risico's toenemen en de marktwaarde beperkt wordt.	Actieve deelname aan (of leiderschap in) de wereldwijde inspanning voor de transitie naar net zero binnen de gehele waardeketen. Een voorsprong nemen op de regelgeving. Bijdragen aan reputatieverbetering en verhoogde concurrentiekracht, betere marktpositie en sterkere duurzaamheidsscores.	**Voor het milieu:** Ingebedde koolstof Circulariteit Afstemming met EU-taxonomie
Koolstofprijs			
+ Het in kaart brengen en koppelen van externe kosten van broeikasgasuitstoot aan de bron van de uitstoot. + Stimuleren van markt en technologie naar duurzamere en lokale oplossingen (materialen, energie) – Extra kosten voor de maatschappij door overmatige emissies en onvoldoende investeringen in decarbonisatie.	De kosten van koolstof voor alle vormen van koolstofprijszetting: regionale, nationale en stedelijke fiscale beleidsinstrumenten, koolstofcompensatie en interne koolstofprijzen, die een structurele stijging van de materiaalprijzen veroorzaken. Stijgende koolstofprijszetting kan de operationele kosten van emissie-intensieve ontwikkelingen verhogen.	Het gebruik van interne koolstofprijszetting kan helpen bij het beoordelen en mobiliseren van de financiële investeringen die nodig zijn voor het decarbonisatieproces en een economisch signaal geven om bepaalde activiteiten al dan niet voort te zetten, naargelang hun emissieniveau. Vroegtijdige invoering van koolstofarme strategieën kan toekomstige kosten en nalevingsrisico's beperken, terwijl het bedrijf zich in een leidende positie plaatst.	**Voor het milieu:** Operationele koolstof Ingebedde koolstof Circulariteit Biodiversiteit
Certificeringen			
+ Niet-bindende kaders of vrijwillige instrumenten worden steeds vaker door beleidsmakers gebruikt om de markt vooruit te helpen. + Meer transparantie over de duurzaamheidsprestaties van activa of bedrijven	Reputatieschade en potentieel financieel risico door het niet voldoen aan verwachte marktcertificeringen, labels of verplichtingen (zoals BREEAM, DGNB, HQE, SBTi en net zero). Het niet behalen van certificeringsnormen kan leiden tot marktuitsluiting of verlies van concurrentievoordeel. Certificeringsvereisten kunnen de initiële kosten en de doorlooptijd van projecten verhogen.	Het toepassen van vrijwillige raamwerken helpt bij het beoordelen van prestaties en draagt bij aan het aantrekken van talent, kapitaalverstrekkers, premiuminvesteerders, kopers en huurders. Verbetering van de reputatie en versterking van concurrentie- en marktpositie. Certificeringen kunnen marktwaarde toevoegen en het engagement met duurzaamheid aantonen.	**Voor het milieu:** Certificeringenf Afstemming met EU-taxonomie
Vervuiling			
+ Doordachte ontwikkeling kan de lokale omgeving verbeteren door het opruimen van vervuiling, het creëren van groene ruimtes en het bevorderen van de algemene gezondheid en economische groei. – Slecht beheerde ontwikkelingen kunnen vervuiling verergeren, de lokale infrastructuur belasten en de gezondheid en het welzijn van omwonenden negatief beïnvloeden.	Vervuiling kan kosten verhogen, vastgoedwaarden verlagen en ontwikkelaars blootstellen aan regelgevende en juridische uitdagingen.	Het aanpakken van vervuiling door duurzame ontwikkeling en bodemsanering kan kopers, investeerders en overheidsstimulansen aantrekken.	**Voor het milieu:** Vervuiling Afstemming met EU-taxonomie

Milieu

IMPACTPERSPECTIEF	RISICOPERSPECTIEF	OPPORTUNITEITSPERSPECTIEF	LINK MET STRATEGISCH ONDERWERP
Water			
+ Verkleinen van de watervoetafdruk en lagere kosten voor nutsvoorzieningen + Bescherming van waterbronnen. + Waterdoorlaatbaarheid van eerder verharde oppervlakken – Watervervuiling – Overmatig watergebruik belast lokale watervoorraden en ecosystemen.s	Reputatierisico door inefficiënt beheer van waterbronnen in de bouw en exploitatie van gebouwen, versterkt door toenemende periodes van waterstress, stijgende waterkosten en de verwachting dat er geen drinkwater meer zal gebruikt worden in de bouw. Waterschaarste of vervuiling kan operationele kosten verhogen en leiden tot publieke weerstand. Mogelijk hoge initiële installatiekosten.	Het gebruik van regenwateropvang, het hergebruik van grijs water, slimme technologie en natuurgebaseerde oplossingen voor efficiënter watergebruik zullen de duurzaamheidsstatus van activa verbeteren. Waterzuinige systemen kunnen kosten verlagen en bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van belanghebbenden.	**Voor het milieu:** Water Leveranciersbeheer Afstemming met EU-taxonomie
Biodiversiteit			
+ Herstel en behoud van natuurlijke ruimtes helpt ecosystemen te herstellen. – Verharding van bodems leidt tot vernietiging van habitats, verstoring van ecosystemen en verlies aan veerkracht.	Juridische en reputatierisico's als gevolg van toenemende verwachtingen van overheden, wetgevers, organisaties en burgers om biodiversiteit te beschermen en te herstellen. Ontwikkelingen die de biodiversiteit schaden, kunnen te maken krijgen met publieke weerstand, juridische procedures en sancties van regelgevers.	Het toepassen van natuurgebaseerde oplossingen kan energie besparen, de levenskwaliteit en het welzijn van gebruikers verbeteren en extra waarde toevoegen aan activa door voordelen zoals klimaatbestendigheid, CO_2-opslag, bodemconservatie en versterking van blauw-groene netwerken. Het bevorderen van biodiversiteit kan de ecologische waarde van activa verbeteren en de perceptie bij de gemeenschap versterken, waardoor de activa aantrekkelijker worden voor milieubewuste belanghebbenden.	**Voor het milieu:** Biodiversiteit Afstemming met EU-taxonomie
Grondgebruik			
+ Slim ruimtegebruik verhoogt de gemeenschapswaarde en biodiversiteit (bv. sanering van brownfields, doorlaatbaarheid van verharde oppervlakken). + Doordachte ruimtelijke ordening maximaliseert de benutting van ruimte, integreert groene zones en ondersteunt het ecologische evenwicht. – Slecht ruimtegebruik draagt bij aan habitatverlies en sociale problemen.	Juridische en reputatierisico's als gevolg van toenemende verwachtingen van belanghebbenden om bodemverharding en stedelijke wildgroei te beperken. Inefficiënte ruimtelijke ordening kan leiden tot weerstand uit de gemeenschap, regelgevende obstakels en het compenseren van milieuschade.	Ontwikkeling op brownfields biedt opportuniteiten om gebruik te maken van onderbenutte grond binnen bestaande gemeenschappen en tegelijkertijd bij te dragen aan bredere maatschappelijke doelstellingen op het gebied van milieu- en gezondheidsbescherming. Slimme ruimtelijke planning kan middelen efficiënter benutten en de integratie in de gemeenschap verbeteren.	**Voor het milieu:** Due diligence bij acquisities Biodiversiteit Vervuiling Afstemming met EU-taxonomie
Circulariteit			
+ Praktijken in lijn met de circulaire economie verminderen afval en verhogen de efficiëntie van hulpbronnen, wat natuurlijke middelen bespaart en innovatie en nieuwe technologieën ondersteunt. – Lineaire bouwmodellen genereren afval en verhogen de druk op het milieu, wat bijdraagt aan vervuiling en uitputting van hulpbronnen.	Inkomen of kasstroom loopt risico door circulaire praktijken (bv. hergebruik en recycling van materialen, circulair ontwerp en aanpasbaarheid) en door regelgeving niet toe te passen en op te volgen. Ook reputatieverlies is mogelijk. Lineaire bouwprocessen kunnen leiden tot hogere afval- en grondstofkosten. Circulair bouwontwerp kan leiden tot een hogere ontwerpcomplexiteit.	De voorkeur geven aan stedelijke mijnbouw en renovatie boven nieuwbouw. Deelname aan (of leiderschap in) de inspanningen van de sector om meer circulariteit te bevorderen, met name in de toeleveringsketen. Circulaire economie kan de afvalkosten verlagen, de levensduur van materialen verlengen en kosten reduceren.	**Voor het milieu:** Circulariteit Afstemming met EU-taxonomie

Sociaal

IMPACTPERSPECTIEF	RISICOPERSPECTIEF	OPPORTUNITEITSPERSPECTIEF	LINK MET STRATEGISCH ONDERWERP
Eigen medewerkers			
+ Welzijn van de medewerkers en klanttevredenheid + Meer diversiteit, gelijkheid en inclusie. – Verhoogd personeelsverloop, verlies van klanten, laag moreel op de werkvloer.	Benodigde extra investeringen om experts in hun vakgebied aan te trekken en te behouden, zodat het bedrijf zijn zakelijke, milieugerelateerde en sociale doelstellingen kan behalen. Slechte arbeidspraktijken kunnen leiden tot een hoog personeelsverloop, laag moreel en reputatieschade. Tekorten aan arbeidskrachten of ontevredenheid kunnen projecten vertragen.	Aandacht besteden aan het welzijn, de ontwikkeling, diversiteit, gelijkheid en inclusie van medewerkers om talent aan te trekken en langer te behouden. Investeren in training en welzijn verhoogt de productiviteit en versterkt de loyaliteit.	**Voor onze medewerkers:** Training & ontwikkeling Verloning & compensatie
Waardeketen			
+ Partnerschap voor duurzame ontwikkelingsdoelen + Duurzame inkoop kan een veerkrachtige en ethische toeleveringsketen opbouwen. – Negatieve milieueffecten of sociale impact binnen de waardeketen – Reputatieschade binnen de waardeketen en sector.	Reputatieverlies en risico op ESG-gerelateerde rechtszaken in verband met de toeleveringsketen door het niet naleven van due-diligencevereisten met betrekking tot rapportering of het handhaven van een 'zorgvuldigheidsnorm'. Het niet identificeren, beperken en/of doeltreffend reageren op ernstige schendingen van mensen- of arbeidsrechten (zoals gezondheid & veiligheid, vrijheid van vereniging, gelijke opportuniteiten, recht om te deconnecteren) kan leiden tot juridische en reputatierisico's op bedrijfs- of waardeketenniveau. Niet-duurzame waardeketens kunnen het toeleveringsrisico verhogen, vertragingen veroorzaken, ethische bezwaren oproepen en tot reputatieschade leiden.	Relaties, gedeelde waarden en ambities binnen de waardeketen versterken. Samenwerken om mensenrechten, arbeidsrechten en werkomstandigheden in de waardeketen te verbeteren. Duurzame praktijken in de waardeketen versterken de veerkracht, trekken ethische investeerders aan en vergroten het vertrouwen in het merk.	**In de sector:** Leveranciersbeheer Gezonde werkomgeving
Gemengd gebruik			
+ Stedelijke regeneratie (ruimte creëren, gemeenschapsontwikkeling en revitalisering) en meer sociale interactie – In buurten met slechts één type gebruik ontstaan mobiliteitsproblemen, sociale isolatie en een gebrek aan betrokkenheid bij de gemeenschap. – Slecht geplande gemengde ruimtes kunnen congestie en conflicten tussen verschillende functies veroorzaken.	Juridische en reputatierisico's verbonden aan een onvoldoende bijdrage aan stadsvernieuwing en gemeenschapsontwikkeling door een gebrek aan diversiteit in gebruik en gebruikers. Gemengde projecten kunnen te maken krijgen met complexe bestemmingsplannen en hogere ontwikkelingskosten.	Gemengde ontwikkelingen kunnen levendigheid en vastgoedwaarde verhogen. Deze ontwikkelingen kunnen ook gediversifieerde inkomstenstromen genereren. Gemengde gebouwen verbinden met bredere gemeenschapsdoelen via betekenisvolle participatie. Bijdragen aan stadsvernieuwing en samenwerken om de lokale economie te ontwikkelen.	**Voor de buurten:** Sociaal doel Belanghebbendenbetrokkenheid
Betaalbaarheid			
+ Inclusieve stadsvernieuwing en verdichting verminderen verlies van woonruimte voor de bestaande bevolking en gaan stedelijke wildgroei tegen. + Betaalbaarheid bevordert sociale inclusie. – Beperkte toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting – Hoge prijzen kunnen lagere inkomensgroepen uitsluiten, wat gentrificatie en ongelijkheid verergert.	Juridische en reputatierisico's verbonden aan een onvoldoende bijdrage aan de creatie van inclusieve gemeenschappen en de algemene vermindering van sociaal-economische ongelijkheden. Gebrek aan betaalbaarheid kan het marktbereik beperken en leiden tot tegenstand vanuit de gemeenschap. Mogelijk lagere winstmarges.	Samenwerken om (een gelijk speelveld voor) inclusieve en betaalbare huisvesting te ontwikkelen (beschikbaarheid en toegankelijkheid). Betaalbare huisvesting trekt een breed scala aan bewoners aan en draagt bij aan sociale verantwoordelijkheid.	**Voor de buurten:** Residentiele diversiteit Betrokkenheid van belanghebbenden

Sociaal

IMPACTPERSPECTIEF	RISICOPERSPECTIEF	OPPORTUNITEITSPERSPECTIEF	LINK MET STRATEGISCH ONDERWERP
Betrokkenheid van belanghebbenden			
+ Verhoogde belanghebbendentevredenheid en -betrokkenheid + Participatie versterkt gemeenschapsrelaties en veerkracht. – Gebrek aan belanghebbendenbetrokkenheid en een gefragmenteerde gemeenschap	Het verwaarlozen van sociale attitudes, klantgedrag of belanghebbendenverwachtingen kan leiden tot reputatieschade, verhoogd juridisch risico en verminderde aantrekkelijkheid en waarde van activa. Het negeren van belanghebbendeninbreng of een gebrek aan betrokkenheid kan leiden tot tegenstand en projectvertragingen.	Belanghebbendenbetrokkenheid kan gemeenschapsrelaties en planningsresultaten verbeteren. Het bevorderen van de dialoog met belanghebbenden gedurende het volledige project en op bedrijfsniveau om de verwachtingen op elkaar af te stemmen. Belanghebbendenbetrokkenheid versterkt het vertrouwen en zorgt voor een vlottere goedkeuring van projecten.	**Voor de buurten.** Lokale diagnose Betrokkenheid van belanghebbenden **Voor de gemeenschap::** Immobel Engagement Fund
Welzijn			
+ Het aanbieden van voorzieningen, recreatieve en culturele activiteiten die bijdragen aan welzijn. + Verbeterde gezondheid van gemeenschap en huurders (bv. luchtkwaliteit, daglicht, geluidsisolatie), wat leidt tot een hogere levenskwaliteit. – Slecht ontworpen ruimtes kunnen een negatieve impact hebben op de gezondheid en productiviteit, wat leidt tot ontevredenheid bij de eindgebruikers en een hoger verloop. – Welzijnsvoorzieningen kunnen leiden tot hogere operationele kosten.	Inkomen of kasstroom loopt risico door het niet toepassen van gezondheids- en welzijnsnormen op projectniveau (bv. luchtkwaliteit, natuurlijk licht, comfort, akoestiek). Het negeren van het welzijn van bewoners kan de vastgoedwaarde en het marktpotentieel verminderen. Mogelijk hogere ontwerpkosten.	Gebouwen ontwerpen en bouwen die de gezondheid en het welzijn van bewoners ondersteunen, vooral voor specifieke doelgroepen (bv. kantoren). Ontwerpen met aandacht voor welzijn verhoogt de tevredenheid en het behoud van huurders.	**Voor onze eindgebruikers:** Welzijn
Mobiliteit			
– Het ontbreken van vervoersopties kan verkeersproblemen verergeren of de mobiliteit (voor chauffeurs, voetgangers en het openbaar vervoer) verminderen door congestie. – Meer luchtvervuiling + Het ondersteunen van gedragsverandering richting groenere vervoersoplossingen, waardoor congestie en vervuiling afnemen. + Verbeterde toegankelijkheid + Verhoogde mobiliteit vergroot de toegang tot de gemeenschap.	Inkomen of kasstroom loopt risico door niet te bouwen in goed verbonden gebieden of door projecten vooraf niet uit te rusten met toekomstgerichte mobiliteitsoplossingen (faciliteiten, fietsenstallingen, laadstations enz.). Ongeschikte transportinfrastructuur kan de toegang beperken en de aantrekkelijkheid van projecten verminderen.	Projecten verbinden met duurzame vervoerswijzen en netwerken. De voorkeur geven aan ontwikkelingen in goed verbonden gebieden. Nabijheid tot openbaar vervoer en mobiliteitsoplossingen (zoals fietspaden) kan vastgoedwaarde verhogen, autogebruik verminderen en de connectiviteit verbeteren.	**Voor onze eindgebruikers:** Welzijn Due diligence bij acquisities

Bestuur

Zakelijk gedrag

IMPACTPERSPECTIEF	RISICOPERSPECTIEF	OPPORTUNITEITSPERSPECTIEF	LINK MET STRATEGISCH ONDERWERP
– Verlies van belanghebbenden en vertrouwen van de markt	Juridische en reputatierisico's die verband houden met normen, waarden en ethische praktijken die in de zakelijke omgeving worden toegepast, bv. goede bedrijfsvoering en anticorruptie.	Normen toepassen voor verantwoordelijk zakelijk gedrag in alle bedrijfsactiviteiten en de toeleveringsketen helpt om de maatschappelijke goedkeuring te behouden. Ethisch gedrag versterkt het vertrouwen van belanghebbenden en langdurige relaties. Goed bestuur versterkt dan weer het vertrouwen van investeerders.	**In de sector:** Nalevingsbeleid Bedrijfscultuur en waarden

Duurzame financiering

+ Kapitaalstromen richten op duurzame activiteiten. – Gebrek aan transparantie over de toewijzing van kapitaalstromen en de koppeling aan de duurzaamheidsprestaties.	Beperkingen in toegang tot schuldfinanciering en eigen vermogen door onvoldoende decarbonisatie. Risico dat dit in de loop van de tijd toeneemt in lijn met de eigen decarbonisatie-inspanningen van institutionele investeerders en kapitaalverstrekkers. Een gebrek aan duurzame financieringsopties kan de groei en levensvatbaarheid van een project beperken. Voor projecten die niet in lijn zijn met de criteria voor duurzame financiering, kan het moeilijk zijn om financiering te krijgen.	Het gebruiken van duurzame financieringsoplossingen (bv. Green Financing Framework) om investeerders en kapitaalverstrekkers aan te trekken en te behouden. Het benutten van de vooruitgang op het gebied van duurzaamheid, om de kapitaalkosten in de loop van de tijd te verlagen. Groene financiering kan kosten verlagen (toegang tot betere financieringsvoorwaarden) en de haalbaarheid van een project verbeteren.	**In de sector:** Green Financing Framework Afstemming met EU-taxonomie CSRD-actieplan



Lebeau, Brussel | BE

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

IRO1 Beschrijving van het proces om de materiële impact, risico’s en opportuniteiten te identificeren en te beoordelen

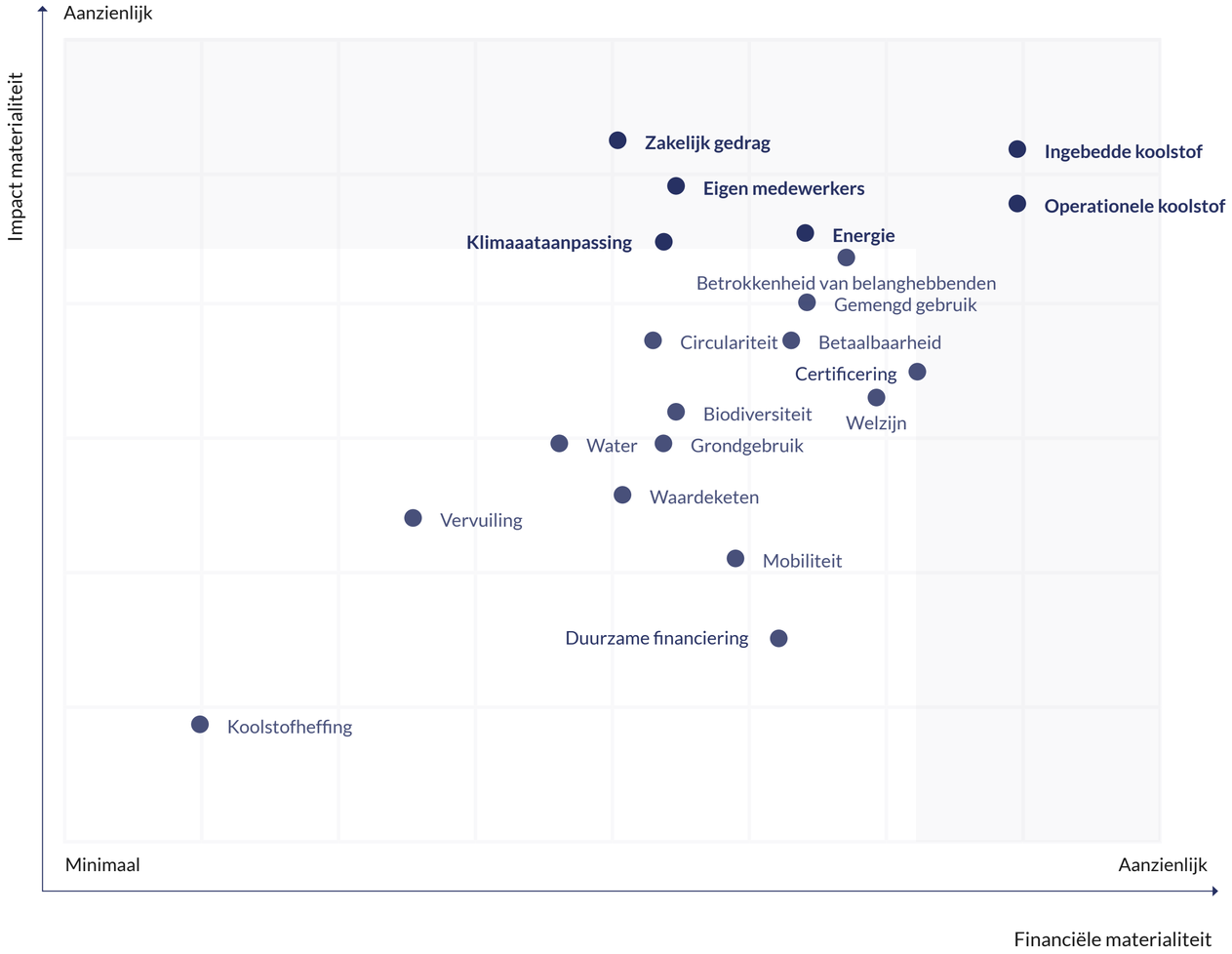
In 2024 bestond het proces voor de herziening van de dubbele materialiteit uit vijf stappen:

- **Stap 1:**
  De omgeving herzien en de belanghebbenden van het bedrijf identificeren
- **Stap 2:**
  De impact, risico’s en opportuniteiten (Impact, Risk and Opportunities, de IRO's) in de hele waardeketen identificeren
- **Stap 3:**
  De materialiteit van de IRO's beoordelen volgens de richtlijnen van de EFRAG
- **Stap 4:**
  De belanghebbenden betrekken om de materialiteitsbeoordeling en matrix te valideren
- **Stap 5:**
  Het ESG-rapport afbakenen en de strategie verfijnen op basis van vervolgacties

In 2023 verzamelden we waardevolle inzichten via diverse gesprekken met interne en externe belanghebbenden over duurzaamheidskwesties. In 2024 verschoven we dan ook de focus naar het afstemmen van onze bevindingen op basis van die inzichten met de richtlijnen van de EFRAG.

Dit omvatte een grondige analyse van materiële onderwerpen, waarbij we de volledige waardeketen in kaart brachten om de impact, risico’s en opportuniteiten te identificeren, zowel in upstream- als downstreamactiviteiten. Ook voerden we een kwantitatieve analyse van materialiteit uit, op basis van criteria zoals waarschijnlijkheid, reikwijdte, schaal en omvang.

Voor de duurzaamheidsverklaring van 2024 werd een dubbele materialiteitsdrempel vastgesteld en gevalideerd door het ESG-stuurgroep. De resultaten van die materialiteitsbeoordeling zijn te vinden in de grafiek.



IRO 1 Vereisten voor openbaarmaking in de ESRS die worden behandeld in de duurzaamheidsverklaringen van Immobel

Immobel hecht grote waarde aan de onderwerpen die zijn geïdentificeerd via de analyse van dubbele materialiteit en integreert ze in zijn duurzaamheids- en bedrijfsstrategieën. Deze onderwerpen nemen we actief mee in de ontwikkeling van projecten en bedrijfspraktijken. Hoewel alle geïdentificeerde onderwerpen aan bod komen in ons ESG-beleid, zijn alleen de materiële onderwerpen onderworpen aan de vereisten voor openbaarmaking die specifiek betrekking hebben op dat duurzaamheidsonderwerp in de bijbehorende thematische en sectorspecifieke ESRS.

In vergelijking met 2023 materialiteit:

- Normen voor energieprestaties en energieoplossingen werden hernoemd naar 'energie' en 'operationele koolstof'.
- Mensen- en arbeidsrechten werden geïntegreerd in 'eigen medewerkers' en 'waardeketen'. Evenzo werd 'smart building' opgenomen in bredere onderwerpen zoals 'energie en water'.
- 'Vervuiling' werd toegevoegd als een apart onderwerp.

Wijzigingen in relatieve belangrijkheid:

Onderdelen zoals 'zakelijk gedrag' en 'klimaatmitigatie' kregen meer nadruk ten opzichte van andere, zoals 'waardeketen', 'welzijn' en 'belanghebbendenbetrokkenheid'.

2024 materialiteit:

Vanuit het oogpunt van dubbele materialiteit worden alle onderwerpen in de tier-1 grijze zone als materieel beschouwd voor Immobel. Deze onderwerpen zijn van cruciaal belang vanwege hun potentiële financiële en/of duurzaamheidseffecten. Daardoor vormen ze een strategische focus en zullen ze onderhevig zijn aan naleving van de ESRS-datapunten.

Voor 2024 zijn dit de materiële onderwerpen die we voor rapportering onder de ESRS hebben geïdentificeerd:

- Klimaatverandering (inclusief operationele en ingebedde koolstof, energie en klimaatadaptatie).
- Eigen medewerkers.
- Zakelijk gedrag.

Voor deze onderwerpen maken we informatie in dit verslag openbaar, zodra we ze als relevant beschouwen in relatie tot het beschreven onderwerp of als dergelijke informatie voldoet aan de behoeften van gebruikers die geïnteresseerd zijn in de financiële rapportering of impact van Immobel. Ook gerelateerde materiële informatie over de waardeketen wordt waarschijnlijk opgenomen, indien die relevant is en in verband staat met deze onderwerpen.

Als we kijken naar de tier-2-zone, zien we een groep sociale onderwerpen zoals 'belanghebbendenbetrokkenheid' en 'gebouwen voor gemengd gebruik' (gerelateerd aan relevante gemeenschappen), 'welzijn en betaalbaarheid' (eindgebruikersoverwegingen), naast andere strategische onderwerpen zoals 'circulaire economie' en 'duurzame financiering'.

In 2025 zullen we de bevindingen daaromtrent herzien en valideren via diepgaande kwalitatieve en kwantitatieve analyse van belanghebbendenbetrokkenheid. Dankzij deze iteratieve benadering loopt zorgt ervoor dat Immobel voorloopt op opkomende trends en zijn materiële duurzaamheidsprioriteiten voortdurend verfijnt, om een uitgebreid inzicht te krijgen in de risico's, opportuniteiten en impact

De volgende tabel geeft voor elk onderwerp aan waar er in het verslag meer gedetailleerde informatie over te vinden is. Het beheer van de impact, risico's en opportuniteiten, de due diligence en de genomen initiatieven lichten we in aparte secties toe.

ONDERWERP	ESRS-CODIFICATIE	STRATEGISCHE FOCUS	MATERIALITEIT	VERWIJZING IN RAPPORT
Milieu topics				
Klimaatadaptatie	**ESRS E1**	**Milieu**	**Aanzienlijk**	**pp. 38-40**
Energie	**ESRS E1**	**Milieu**	**Aanzienlijk**	**pp. 32-54**
Operationele koolstof	**ESRS E1**	**Milieu**	**Aanzienlijk**	**pp. 32-54**
Ingebedde koolstof	**ESRS E1**	**Milieu**	**Aanzienlijk**	**pp. 32-54**
Koolstofprijs	ESRS E1	Milieu		p. 53
Certificeringen	N/A	Milieu		p. 35
Vervuiling	ESRS E2	Milieu		pp. 55-58
Water	ESRS E3	Milieu		pp. 59-63
Biodiversiteit	ESRS E4	Milieu		pp. 64-72
Grondgebruik	ESRS E4	Milieu		pp. 62-64
Circulariteit	ESRS E5	Milieu		pp. 73-76
Sociaal topics				
Eigen medewerkers	**ESRS S1**	**Medewerkers**	**Aanzienlijk**	**pp. 79-83**
Waardeketen	ESRS S2	Sector		pp. 84-86
Gemengd gebruik	ESRS S3	Buurten		pp. 87-99
Betaalbaarheid	ESRS S3	Buurten		pp. 87-99
Betrokkenheid van belanghebbenden	ESRS S3	Buurten, sector		pp. 16-18 en pp. 87-99
Welzijn	ESRS S4	Eindgebruikers		pp. 100-106
Mobiliteit	ESRS S4	Eindgebruikers		pp. 100-106
Bestuur topics				
Zakelijk gedrag	**ESRS G1**	**Medewerkers, sector**	**Aanzienlijk**	**pp. 107-109**
Duurzame financiering	N/A	Sector		p. 35

Indicatoren en targets

MDR P Aangenomen beleidsmaatregelen om materiële duurzaamheidsonderwerpen te beheren

MDR A Acties en middelen met betrekking tot materiële duurzaamheidsonderwerpen

Het beleid dat Immobel heeft aangenomen om duurzaamheidsonderwerpen te beheren, net als de bijbehorende acties en middelen, beoordelen we uitgebreid en bespreken we gedetailleerd in de volgende hoofdstukken.

MDR M Indicatoren met betrekking tot materiële duurzaamheidsonderwerpen

MDR T Effectiviteit van beleid en acties opvolgen via targets

De gebruikte indicatoren en de vooruitgang die we boekten op het gebied van duurzaamheid beoordelen we grondig en bespreken we in detail in de volgende hoofdstukken. In overeenstemming met de ESR-normen besteden we bijzondere aandacht aan indicatoren en targets met betrekking tot materiële duurzaamheidsonderwerpen, waaronder klimaatverandering, eigen medewerkers en zakelijk gedrag.



Polvermillen, Luxemburg | LU

ONDERWERP	HUIDIG TARGET	TARGET VOOR 2025	TARGET VOOR 2030
Voor onze eindgebruikers			
Investeren in gezondheid en welzijn van eindgebruikers	Interne welzijnschecklist toegepast op alle projecten	WELL Platinum-certificering voor alle vergunningen voor kantoorontwikkelingen > 3.000 m²	WELL Platinum-certificering voor alle opgeleverde kantoorontwikkelingen > 3.000 m²
Duurzame mobiliteit stimuleren	Afstand tot openbaar vervoer minder dan 750 m of 5 minuten lopen voor alle nieuwe acquisities new acquisitions	In alle ontwikkelingen: • Parkeerplaatsen zijn voorbereid voor elektrische oplaadstations • Stallingen en voorzieningen voor fietsen Waar relevant: • Aanvullende ecologische mobiliteitsoplossingen	
Zorgen voor klanttevredenheid	Klanttevredenheid verhogen	Hoge klanttevredenheid behouden en proces uitbreiden naar andere landen	
Voor de buurten			
Sociaal doel voor betrokken gemeenschappens	100% van de beschikbare lege gebouwen integreren een tijdelijke invulling	Minstens één sociaal doel voor elke ontwikkeling: • Lokale economie • Openbare voorzieningen • Werkgelegenheidt	
Residentiële diversiteit verhogen	Dialoog met meerdere belanghebbenden om een breder speelveld te creëren en betaalbare woningen te bevorderen	Sociale diversiteit in het woningaanbod verhogen met betrekking tot betaalbare woningen en specifieke groepen	De normen overtreffen die de autoriteiten opleggen met betrekking tot betaalbare woningen
Voor het milieu			

Ingebedde koolstof reduceren*	• Nieuwbouw: max. 1.000 kg CO_2/m²
	• Renovatieprojecten:
	  • Target van 500 kg CO_2/m²
	  • Limiet 750 CO_2/m² afhankelijk van de opvang
		• Inventarisatie van bouwmaterialen of LCA-studies voor gebouwen > 5.000 m² voor elke nieuwe vergunning
		• Circulariteit: materiaalpaspoort en inventaris voor hergebruik voor elke renovatie
			• Nieuwbouw: max. 650 kg CO_2/m²
			• Renovatie: reductieplan
			• Circulariteit op maat per ontwikkeling

Operationele koolstofneutraliteit	• Energiebehoefte verminderen
	• Alle nieuwe bouwvergunningen zijn voor projecten vrij van fossiele brandstoffen
		• NZEB < 10% voor alle nieuwe ontwikkelingen
		• Zero operationele koolstof promoten:
		  • Zoveel mogelijk elektriciteit ter plaatse opwekken
		  • Groene huurovereenkomsten aanmoedigen
			• Alle opgeleverde projecten zijn vrij van fossiele brandstoffen

* op gemiddeld groepsniveau

Biodiversiteit beschermen en herstellen*	Lancering van testproject om het BiodiverCity®-label te krijgen	Netto biodiversiteitswinst of een gemiddelde BAF-score van 25% voor alle nieuwe ontwikkelingen	Jaarlijkse compensatie van overschreden ingebedde uitstoot

Leiderschap tonen op milieugebied	• Due diligence op het gebied van milieu voor alle investeringsbeslissingen:
	  • Voorkeur voor renovaties en herontwikkeling van oude industrieterreinenClimate resilience and risk assessments
	  • Klimaatbestendigheid en risicobeoordelingen
	• Alle kantoorontwikkelingen van > 5.000 m² in ontwerpfase streven naar minimaal BREEAM- of HQE Excellent- of DGNB Platinum-certificaat
	• Green Finance Framework geïmplementeerd
		• Certificering van de klimaatstrategie van de groep door het Science Based Targets initiative (scope 1, 2 en 3)
		• De milieu-impact van de bedrijfsactiviteiten verminderen
		• Taxonomierapportering beschikbaar op groepsniveau
		• Alle kantoorontwikkelingen in ontwerpfase streven naar BREEAM Outstanding of gelijkwaardig
			• 100% van de opgeleverde projecten is compatibel met taxonomie

Voor onze medewerkers

Diversiteit en gelijkheid op alle niveaus binnen het bedrijf	Onze ambities formaliseren in een D&I-beleid op basis van nul ongelijkheid, een eerlijk en inclusief personeelsbeleid en een divers en inclusief personeelsbestand	Maximale diversiteit in gender en etniciteit op alle managementniveaus: managementteam, uitvoerend comité en raad van bestuur	Een leiderschapsrol spelen in de sector met betrekking tot D&I door initiatieven voor de gemeenschap te nemen of te ondersteunen, deel te nemen aan netwerken/ecosystemen, of externe erkenning te verkrijgen

Een gezonde werkomgeving stimuleren	Ontwikkeling en persoonlijke groei via de Immobel-academie: 75% van de werknemers heeft een Persoonlijk Ontwikkelingsplan (POP).	• Minimaal 50 uur opleiding per medewerke
		• Werknemerstevredenheid:
		  • Deelname >80%
		  • Score >80%
			• Immobel-academie: 95% van de werknemers heeft een POP.
			• Werknemerstevredenheid:
			  • Deelname >80%
			  • Score >80%%

In de sector

Positief leiderschap	Lancering van due diligence in de toeleveringsketen	• Voorbereiding voor CSRD-afstemming • Voortrekkersrol op het gebied van milieu: GRESB-beoordeling van 4 sterren (top 40%) • Gedragscode voor leveranciers geïntegreerd in contracten • 100% van de opgeleverde projecten is compatibel met taxonomie	• 100% van de opgeleverde projecten is compatibel met taxonomie

Voor de gemeenschap

Immobel Engagement Fund	Non-profitorganisaties ondersteunen die actief zijn op het gebied van sociale inclusie, gezondheid en cultuur tot 1% van de jaarlijkse nettowinst	• Alle medewerkers besteden één dag per jaar aan vrijwilligerswerk voor een goed doel.	• Een Europese strategie voor ondersteuning van non-profitorganisaties ontwikkelen

* op gemiddeld groepsniveau

Benchmarking

Bij Immobel speelt het meten, benchmarken en rapporteren over ESG een steeds grotere rol. We hebben ervoor gekozen om ons te richten op de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) als maatstaf om onze vooruitgang ten opzichte van onze sectorgenoten te evalueren. GRESB is een internationale organisatie die de ESG-prestaties en het risicobeheer binnen de sector beoordeelt. De GRESB-score stuurt een duidelijk signaal naar kapitaalmarkten en investeerders door op objectieve wijze onze prestaties te evalueren – zowel op het niveau van ESG-management binnen de onderneming als qua integratie van ESG in de ontwikkelingsfase van projecten.

Immobel neemt regelmatig deel aan het GRESB Development Benchmark Assessment, dat zowel het management als de vastgoedontwikkeling evalueert. In 2024 namen in totaal 692 vastgoedentiteiten deel aan deze beoordeling, waarbij ze gegevens verstrekten over hun management, prestaties en strategieën voor duurzame transitie. Immobel behaalde een uitmuntende score van 94% en een viersterrenbeoordeling. Ondanks kleine schommelingen door methodologische wijzigingen en portfolioaanpassingen onderstreept deze sterke score, nu al twee jaar op rij, de vooruitgang die we gestaag boeken. We blijven ons inzetten voor voortdurende verbetering en zien jaarlijkse variaties als een natuurlijk onderdeel van het proces. Onze focus blijft gericht op duurzame groei en sterke ESG-prestaties.

Aspect	2023 score	2024 GRESB score	*2024 gemiddelde van de peers*
BESTUURSCOMPONENT	**29,52**	**29,31**	**27,20**
Leiderschap	6,83	7,00	6,33
Beleid	4,50	4,50	4,31
Rapportage	3,50	3,75	3,39
Risicobeheer	4,75	4,12	3,87
Betrokkenheid van belanghebbenden	9,94	9,94	9,3
ONTWIKKELINGSCOMPONENT	**65,55**	**64,42**	**61,97**
ESG-vereisten	12,00	12,00	11,78
Materialen	6,00	6,00	4,89
Bouwcertificeringen	10,41	9,13	9,03
Energie	12,76	12,54	12,47
Water	5,00	7,00	4,86
Afval	5,00	7,00	4,79
Betrokkenheid van belanghebbenden	14,38	14,75	14,15
ONTWIKKELING TOTAL	**95,07**	**93,73**	**89,17**

Milieu-informatie

Klimaatverandering

ESRS E1

Strategie

E1-1 Transitieplan voor klimaatmitigatie

Transitieplan en afstemming met akkoord van Parijs

Na de dubbele materialiteit op de thema's klimaatadaptatie, energie en ingebedde en operationele koolstof te hebben geanalyseerd, beschouwen we klimaatverandering bij Immobel als materieel, zowel vanuit een financieel als een impactperspectief. Klimaataspecten spelen een cruciale rol in de zakelijke besluitvorming op verschillende punten in onze waardeketen en zijn dan ook een integraal onderdeel van onze strategie. Zoals vastgelegd in ons milieubeleid sinds 2022, omvat ons traject voor klimaattransitie zowel korte en middellange als doelstellingen op lange termijn, met als uiteindelijk doel koolstofneutraliteit tegen 2050. Dit is in lijn met de doelstelling van het akkoord van Parijs om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 °C.

Hefbomen voor decarbonisatie en kernacties

In ons transitieplan hebben we bij Immobel de belangrijkste hefbomen voor decarbonisatie geïdentificeerd, met de ontwikkelingsportefeuille als voornaamste focus:

- Gebruik van externe benchmarks: raamwerken zoals de EU-taxonomie en certificeringsschema's hanteren om de vooruitgang te meten en verantwoording af te leggen.
- Vermindering van ingebedde koolstof: gericht op de broeikasgasuitstoot binnen Scope 3 – Kapitaalgoederen, door materialen en bouwprocessen te optimaliseren.
- Vermindering van operationele koolstof: verbetering van de energie-efficiëntie en bevordering van de opwekking en het gebruik van hernieuwbare energie, met specifieke aandacht voor de broeikasgasuitstoot onder Scope 3 – Gebruik van verkochte producten.
- De koolstofvoetafdruk van het bedrijf verkleinen: de aanpak van de broeikasgasuitstoot in Scope 1, Scope 2 en Scope 3.

Onze kernacties en ambities met betrekking tot deze hefbomen lichten we verder toe in de respectieve secties van dit hoofdstuk.

Financiële middelen voor het actieplan

De belangrijkste uitgaven in verband met dit plan doen we op projectniveau, zoals uitgaven voor studies en ontwerp, certificeringsprocessen, koolstofarme materialen en efficiënte energiesystemen. Op bedrijfsniveau zette we financiële middelen in voor studies, rapportering en certificeringen.

Gegarandeerde broeikasgasuitstoot en transitierisico's

Gegarandeerde broeikasgasuitstoot en transitierisico's:

Voor een projectontwikkelaar zoals Immobel kan gegarandeerde uitstoot ontstaan door het gebruik van koolstofintensieve materialen, energie-inefficiënte ontwerpen en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Dat resulteert in een hogere broeikasgasuitstoot gedurende de levenscyclus van gebouwen en creëert transitierisico's naarmate toekomstige regelgeving en de marktvraag naar meer duurzaamheid verschuiven. Om dit aan te pakken, gaan we verder dan de huidige regelgeving door op de marktevoluties te anticiperen en proactief koolstofarme materialen, energie-efficiënte ontwerpen, hernieuwbare energiesystemen en groene bouwcertificeringen toe te passen. Al onze nieuwe ontwikkelingen zijn gericht op een toekomst vrij van fossiele brandstoffen. Daarnaast pleiten we voor flexibele vergunningsprocedures om een snellere aanpassing van ontwerpen of integratie van opkomende technologieën mogelijk te maken. Door slimme technologieën te gebruiken, een levenscyclusplanning te hanteren en samen te werken met belanghebbenden, zorgen we voor een afstemming op klimaatdoelen, verminderen we de langdurige uitstoot en profileren we ons als pionier in duurzame ontwikkeling.

Gebruik van externe benchmarks

Taxonomie en certificeringsschema's fungeren als richtlijnen om de milieuprestaties van Immobel te verbeteren. Ze bieden duidelijke criteria, richtlijnen en best practices omtrent verschillende aspecten van duurzaam ontwerp. Door een bepaald niveau van afstemming na te streven, kunnen we specifieke en meetbare doelen vaststellen, terwijl we tegelijkertijd een sterk onderscheidend signaal naar de markt sturen. Dat biedt een basis voor vergelijking, zowel binnen onze eigen portefeuille als ten opzichte van sectorgenoten. Door in te spelen op de evoluerende duurzaamheidsregelgeving en marktstandaarden, creëren we een cultuur van continue verbetering en versterken we het vertrouwen van onze belanghebbenden.

Afstemming met gedelegeerde verordening 2021/2139

EU-taxonomie en strategische relevantie

De EU-taxonomie fungeert als een leidraad voor rapportage en moedigt marktdeelnemers aan om te investeren in milieuvriendelijke activiteiten. Als beursgenoteerde KMO, en in overeenstemming met het Omnibusvoorstel, is Immobel niet onderworpen aan de verplichting om te rapporteren volgens de EU-taxonomie. De onderneming onderzoekt echter de mogelijkheid om zich vrijwillig aan te melden voor het opt-in regime om de transparantie van haar duurzaamheidspraktijken te versterken.

Immobel is al toegewijd aan het afstemmen van zijn projecten op de EU Taxonomie Verordening, met name met betrekking tot klimaatveranderingsmitigatie. Ons doel bestaat erin ervoor te zorgen dat onze vastgoedontwikkelingen een significante bijdrage leveren aan de transitie naar een duurzaam gebouwde omgeving.

Door de EU-taxonomie als kompas voor zijn activiteiten toe te passen, kan Immobel proactief toekomstige behoeften aanpakken en diepgaande inzichten verwerven in markttrends die onze bedrijfsstrategie aanzienlijk kunnen beïnvloeden. Rapportage op basis van de EU-taxonomie wordt gezien als een hefboom om ons bedrijf toekomstbestendig te maken, de duurzaamheidsprestaties te verbeteren en toegang tot groene financiering te waarborgen, terwijl innovatie en productontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Immobel kan rekenen op de bestaande milieupijler van zijn ESG-strategie als basis voor het ondersteunen van taxonomierapportage. Deze pijler werd opgericht met dezelfde focus en structuur als de taxonomiecriteria. Terwijl de focus van de taxonomierapportage op de financiële gegevens ligt, verkennen we in de overige milieu-informatie per hoofdstuk verdere maatregelen en de vooruitgang omtrent ons portfolio, met betrekking tot de volgende thema's: klimaat en aanpassing, vervuiling, water, biodiversiteit en circulaire economie.

Taxonomiegeschiktheid

Activiteiten geschikt voor taxonomie zijn economische activiteiten die expliciet vermeld staan in de gedelegeerde verordening rond de EU-taxonomie, op basis van sectorclassificatie in belangrijke milieugebieden met de potentie om bij te dragen aan de milieudoelen van de EU. Deze activiteiten worden in eerste instantie geïdentificeerd via het NACE-classificatiesysteem, inclusief de bouw- en vastgoedsector. Een voorlopige beoordeling van alle Immobel-entiteiten, op basis van NACE-codes en activiteiten, bevestigt dat de vastgoedontwikkelingsprojecten, inclusief nieuwbouw (7.1), renovatie van bestaande gebouwen (7.2) en de verwerving en het eigendom van gebouwen (7.7), als geschikt voor taxonomie kunnen worden beschouwd.

Taxonomieafstemming op belangrijke milieubijdrage

Om een economische activiteit als afgestemd te beschouwen, moet deze een substantiële bijdrage leveren aan minstens een van de zes milieuobjectieven die door de taxonomie zijn vastgesteld, zonder een significante negatieve impact te hebben op de andere vijf en met inachtneming van minimale sociale waarborgen.

Binnen ons ontwikkelingsportfolio streven we ernaar een substantiële bijdrage te leveren aan de milieudoelen voor klimaatveranderingsmitigatie, terwijl we voldoen aan de technische 'Do No Significant Harm'-screeningscriteria (DNSH) met betrekking tot de overige milieuobjectieven, zoals gedefinieerd in de gedelegeerde klimaatverordening.

Operationele integratie en compliance

Om de naleving van de taxonomie te ondersteunen, heeft Immobel robuuste interne processen voor gegevensverzameling, -beoordeling en -rapportage opgezet.

Alle nieuwe ontwikkelingen worden gescreend op basis van taxonomiecriteria, en de mogelijke taxonomieconformiteit zal worden gebruikt bij de beoordeling van nieuwe overnames tijdens het investeringsproces. In dit kader worden verantwoordelijkheden verfijnd met de juridische afdeling, om te zorgen voor naleving van lokale regelgeving en minimale sociale waarborgen, terwijl de taxonomie-audit op gebouwniveau wordt geleid door de technische en ontwikkelingsafdelingen. De financiële afdeling zorgt voor de boekhoudkundige implementatie. De duurzaamheidsafdeling zorgt voor tijdige coördinatie en betrokkenheid van alle partijen, samen met de oprichting van een consistent en efficiënt proces voor de komende jaren.

Afstemming op technische screening

Gezien de langetermijnaard van vastgoedontwikkeling, die zich over meerdere jaren uitstrekt, beoordeelt Immobel projecten in kritieke ontwikkelingsstadia met verifieerbaar bewijs, om te waarborgen dat wordt voldaan aan de taxonomie-eisen. Deze kritieke stadia kunnen onder meer omvatten:

- **Verwerving**:
  Waarborgen dat projecten voldoen aan duurzame stadsplanning en milieu-impactcriteria.

- **Ontwerp en vergunningen:**
  Verifiëren dat ontwerpkeuzes voldoen aan op de taxonomie afgestemde normen inzake energie-efficiëntie en duurzaamheid.

- **Bouw:**
  Bewaken van de implementatie van duurzame bouwpraktijken en materiaalbronnen.

- **Commercialisering:**
  Bevestigen dat het uiteindelijke gebouw voldoet aan prestatiecriteria (bv. energieverbruik, embodied carbon).

Om transparantie en geloofwaardigheid in de taxonomierapportage te waarborgen, betrekt Immobel een onafhankelijke derde partij, om de afstemming te verifiëren op het framework van de ‘Substantial contribution to climate change mitigation’ en de technische DNSH-Screeningscriteria.

Afstemming op minimale sociale waarborgen

IImmobel erkent het belang van het naleven van internationale normen voor verantwoord ondernemerschap, inclusief mensenrechten, arbeidsnormen en anticorruptiebeleid. Bij het uitvoeren van zijn bedrijfsactiviteiten is het bedrijf toegewijd aan de volgende principes:

- OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen.

- Verenigde Naties-richtlijnen voor Bedrijven en Mensenrechten.

- Internationale Arbeidsorganisatie (ILO)-kernconventies.

Deze principes zijn ingebed in onze Gedragscode en leveranciersovereenkomsten, om verantwoorde zakelijke praktijken door onze hele waardeketen te waarborgen. Meer informatie over Immobels benadering van deze verplichtingen is te vinden in de hoofdstukken 'Eigen personeel', 'Werknemers in de waardeketen' en 'Bedrijfsgedrag'.

Continue verbetering en toekomstige vooruitzichten

Continue verbetering en toekomstige vooruitzichten

Immobel blijft zich inzetten om zijn taxonomiealignering te verbeteren door:

- Het versterken van energie-efficiëntiemaatregelen in alle nieuwe ontwikkelingen.

- Het uitbreiden van de integratie van principes van de circulaire economie.

- Het versterken van de betrokkenheid van belanghebbenden bij duurzame stadsontwikkeling.

- Het verbeteren van interne gegevensbewaking en verificatieprocessen.

Onze proactieve benadering van EU-taxonomiecompliance weerspiegelt onze langetermijnverbintenis tot verantwoord vastgoedbeheer. Zo dragen we bij aan de bredere duurzaamheidsdoelstellingen van de Europese Green Deal.

Certificeringsschema's

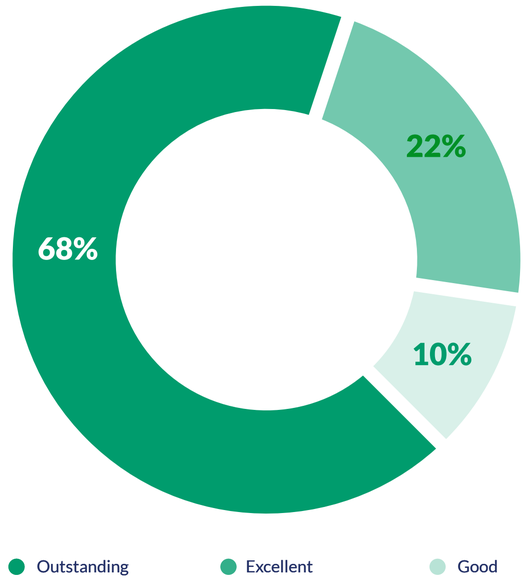
Kantoorportfolio

Bij de ontwikkeling en herontwikkeling van kantoorprojecten streeft Immobel ernaar dat zijn gebouwen milieuprestaties leveren die de wettelijke vereisten overtreffen. Daarom worden alle kantoorprojecten op vrijwillige basis gecertificeerd volgens erkende raamwerken. Afhankelijk van het land worden sommige beoordelingsaccreditaties meer gewaardeerd dan andere.
In Europa worden BREEAM, LEED en WELL het meest gebruikt, terwijl in Duitsland certificeringen zoals DGNB prominenter zijn. In Frankrijk komen HQE, BBCA of BEE dan weer meer voor. De accreditaties variëren niet alleen per regio, ook de reikwijdte van de analyse verschilt. Sommige richten zich vooral op milieuaspecten (zoals BREEAM), andere op sociale aspecten (zoals WELL), en dan zijn er ook nog die beide dekken (zoals HQE en DGNB). De meeste certificeringen passen zich geleidelijk aan om te voldoen aan de eisen van de EU-taxonomie.
Alle lopende kantoorontwikkelingen streven minstens naar een niveau van BREEAM Excellent of gelijkwaardig, met als doel 100% BREEAM Outstanding-certificering voor alle projecten in ontwikkelingsfase.

Residentieel portfolio

Hoewel certificeringen in de kantoorsector steeds vaker voorkomen door de groeiende vraag van investeerders, de doelen rond maatschappelijk verantwoord ondernemen en de duidelijke economische voordelen, blijft de doorbraak ervan op de residentiële markt een uitdaging. Dat komt vooral door de lagere waargenomen meerwaarde, zorgen over de betaalbaarheid en het ontbreken van sterke regelgeving of marktmotivatie. Immobel speelt daarop in door vrijwillig interne duurzaamheidsraamwerken te prioriteren, zodat onze residentiële projecten aansluiten bij de markttrends, met name in regio's waar certificeringen meer gewaardeerd of vereist zijn. Onze projecten zijn afgestemd op de regionale raamwerken voor strategische duurzame ontwikkeling, zoals die in Vlaanderen, Brussel, Wallonië, Frankrijk en Luxemburg, waardoor we praktische en lokaal relevante oplossingen kunnen bieden. Bovendien behalen de meeste van onze residentiële projecten in Frankrijk de HQE-certificeringen.

Gegarandeerde BREEAM- of gelijkwaardige certificering (m²)



Green finance framework

Om onze transitie te ondersteunen en te financieren, terwijl we tegelijkertijd toegang tot kapitaal behouden, hebben we onlangs ons Green Finance Network geüpdatet. Dit vernieuwde raamwerk voldoet aan de nieuwste marktstandaarden en weerspiegelt de ambitieuzere doelstellingen van ons bedrijf, door strengere criteria vast te stellen voor de toewijzing van opbrengsten uit groene financieringsinstrumenten. Het raamwerk is publiek beschikbaar op onze website en is nagekeken door een vertrouwde onafhankelijke partij.

Integratie van het klimaattransitieplan in de bedrijfsstrategie

Ons transitieplan, dat werd gelanceerd in 2022 en is goedgekeurd binnen ons bestuurskader, vormt de kern van onze inzet voor de toekomst van steden. Het sluit naadloos aan op onze bedrijfsstrategie en ondersteunt ons ultieme doel: gezonde plekken creëren voor eindgebruikers, buurten en het milieu.
In de afgelopen jaren hebben we aanzienlijke vooruitgang geboekt in ons portfolio. Door duurzaamheid en energie-efficiëntie in elke fase van onze operaties te verweven, houden we ons portfolio van duurzame, hoogwaardige en transformatieve gemengde projecten op toonaangevende locaties in Europese steden aan de top van stedelijke vernieuwing. Met wetenschappelijke methodologieën, een sterk intern kader en externe benchmarks boeken we meetbare vooruitgang in het verkleinen van onze ecologische voetafdruk en het ontwikkelen van innovatieve oplossingen voor een betere stedelijke leef- en werkomgeving.
Die aanpak versterkt onze leidende positie op de kantoormarkt, waar de vraag naar duurzame, hoogwaardige werkruimtes blijft toenemen, en helpt ons in de residentiële sector om een evenwicht te vinden tussen milieuefficiëntie en welzijn van de gemeenschap. Door activa te behouden en strategisch opnieuw te positioneren, en synergieën tussen ontwikkeling en investeringsbeheer te benutten, creëren we duurzame waarde en succes.

E1-1 Analyse van klimaatgerelateerde risico's en veerkracht

Aard van klimaatgerelateerde risico's

Immobel wordt geconfronteerd met twee hoofdcategorieën van klimaatgerelateerde risico's:

- **Fysieke risico's:**
  Dit zijn acute risico's zoals overstromingen, extreme weersomstandigheden en hittegolven die de bouwtijden, veerkracht van projecten en de langetermijnprestaties kunnen beïnvloeden. Ook chronische risico's, zoals de opwarming van de aarde en de stijgende zeespiegel, vormen uitdagingen voor projectontwerp en de veerkracht van infrastructuur.

- **Transitierisico's:**
  Deze ontstaan door veranderende regelgeving (bv. EU-taxonomie, energieprestatiestandaarden), marktverschuivingen richting duurzame gebouwen en de vraag van investeerders naar groenere portfolio's. Daarnaast dragen de toenemende kosten om de regelgeving na te leven en de behoefte aan koolstofarme bouwmaterialen bij aan de uitdagingen van de transitie.

Reikwijdte van de veerkrachtanalyse

De veerkrachtanalyse van Immobel richt zich op zijn residentiële en kantoorportefeuilles op de zes operationele markten. De reikwijdte omvat zowel fysieke klimaatrisico's (acute en chronische) als transitierisico's, en houdt rekening met de regelgeving, marktdynamiek en technologische veranderingen. Deze analyse beoordeelt zowel bestaande projecten als toekomstige ontwikkelingen en streeft ernaar klimaataanpassingsstrategieën in elke fase van de projectlevenscyclus te integreren.

Veerkrachtanalyse

Immobel voert veerkrachtsanalyses uit op zowel het niveau van projectontwikkeling als op het niveau van het bedrijf zelf, waarbij we robuuste strategieën ontwikkelen om klimaatgerelateerde risico's aan te pakken.
Op het niveau van projectontwikkeling ligt de focus op fysieke risicobeoordelingen in lijn met regelgeving zoals de EU-taxonomie voor klimaatadaptatie. Deze beoordelingen maken deel uit van ons due-diligenceproces tijdens acquisities en het certificeringsproces. We evalueren hoe fysieke klimaatrisico's, zoals overstromingen, extreme weersomstandigheden of temperatuurveranderingen, de prestaties van een ontwikkeling gedurende de verwachte levensduur kunnen beïnvloeden. Voor projecten die blootstaan aan ernstige fysieke risico's, ontwerpen en implementeren we aanpassingsoplossingen, waaronder natuurgebaseerde benaderingen, een efficiënter gebruik van hulpbronnen (met name watergebruik) en de keuze voor robuuste materialen die geschikt zijn voor de lokale omstandigheden. Door die projecten te onderwerpen aan stresstests met specifieke klimaatscenario's (zoals opwarming met 1,5 °C, 2 °C en 4 °C) zorgen we ervoor dat ze bestand zijn tegen uiteenlopende toekomstige situaties.
Op bedrijfsniveau richt Immobel zich op transitierisico's, zoals de veranderende regelgeving, marktdynamiek en technologische ontwikkelingen die een impact hebben op onze bedrijfsvoering. We analyseren hoe nieuwe wetgeving, zoals koolstofprijzen en strengere energie-eisen, ons bedrijfsmodel en onze financiële prestaties kunnen beïnvloeden. Deze risicobeoordeling stelt ons in staat om onze strategie proactief aan te passen, zodat we voorop blijven lopen op de markt en een concurrentievoordeel behouden binnen een snel veranderend duurzaamheidslandschap.

Tijdlijnen voor de veerkrachtanalyse

- **Korte termijn (1-5 jaar):**
  Focus op de naleving van de regelgeving, directe aanpassingsmaatregelen voor nieuwe ontwikkelingen en het beperken van acute fysieke risico's zoals extreme weersomstandigheden.

- **Middellange termijn (5-15 jaar):**
  Veerkracht integreren in projectontwerpen, de energie-efficiëntie verbeteren en overstappen op koolstofarme bouwpraktijken.

- **Lange termijn (> 15 jaar):**
  Strategische planning voor chronische fysieke risico's, afstemming op net-zerodoelen en een toekomstbestendig portfolio in lijn met de veranderende markt- en milieuvoorwaarden.

Resultaten van de veerkrachtanalyse

Belangrijkste inzichten uit de veerkrachtanalyse:

Op het niveau van projectontwikkeling:

- Integratie van energie-efficiëntie en hernieuwbare energie: essentieel voor de concurrentiekracht van ons portfolio en om in te spelen op de veranderende verwachtingen van investeerders.
- Overstromingsbescherming: doelgerichte maatregelen treffen in risicogebieden om de langetermijnwaarde van activa te waarborgen.
- Strategieën voor hitteadaptatie met focus op warmere regio's, om projecten te beschermen tegen stijgende temperaturen.

Op bedrijfsniveau:
Veranderingen in regelgeving en koolstofprijzen: deze brengen zowel uitdagingen als opportuniteiten met zich mee. Nieuwe nalevingsvereisten vragen om aanpassingen, maar bieden ook mogelijkheden om ons te onderscheiden met innovatieve, duurzame ontwikkelingspraktijken.

Door klimaatrisico's proactief te beheren en opportuniteiten te benutten, versterken we de duurzaamheid en concurrentiekracht van onze projecten.

Aanpassingsvermogen van de bedrijfsstrategie

Immobel heeft bewezen zich effectief te kunnen aanpassen aan klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten. Onze bedrijfsvoering integreert veerkracht in elke fase van planning, ontwerp en uitvoering. Belangrijke maatregelen zijn:

- Vroegtijdige klimaatrisicoanalyses bij acquisitie en ontwikkeling.
- Voorrang aan duurzame bouwmethoden en materialen om de ingebedde koolstof te verminderen.
- Afstemming op externe raamwerken zoals de EU-taxonomie en toonaangevende certificeringen (BREEAM, HQE).
- Expertise in ontwikkelings- en investeringsbeheer benutten om synergieën te creëren die langdurige veerkracht en duurzaamheid bevorderen.

Klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten: proces en analyse

We blijven robuuste processen hanteren om de fysieke en transitierisico's en de bijbehorende gevolgen en opportuniteiten binnen onze operaties en waardeketen grondig te beoordelen en aan te pakken.

Fysieke risico's: we hanteren een combinatie van risicobeoordelingen, activascreenings en gevoeligheidsanalyses binnen verschillende klimaatscenario's (opwarming met 1,5 °C, 2 °C en 4 °C) om de impact op onze ontwikkelingen en ons portfolio in kaart te brengen. Daarbij nemen we op maat gemaakte aanpassingsmaatregelen, zoals overstromingsbescherming of hittebestendige ontwerpen.

Transitierisico's: we monitoren voortdurend de impact van veranderende regelgeving, koolstofprijzen en marktdynamiek, identificeren belangrijke transitietrends en screenen activa op hun blootstelling aan deze risico's.

Scenarioanalyses spelen een cruciale rol bij het voorspellen van de financiële en operationele gevolgen. Zo zorgen we ervoor dat onze strategie in lijn blijft met een klimaatneutrale economie. We zullen onze klimaatgerelateerde analyses blijven afstemmen op onze financiële veronderstellingen, om langetermijnveerkracht en duurzame groei te waarborgen.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

E1-2 Beleid voor klimaatmitigatie en -adaptatie

Volgens het Global Status Report van de Global Alliance for Buildings and Construction was de bebouwde omgeving in 2022 verantwoordelijk voor 37% van de wereldwijde CO_2-uitstoot. Hoewel het rapport van 2023 een lichte daling van de uitstoot laat zien, ondanks een groei van 3% in oppervlakte, blijft Immobel overtuigd van de noodzaak om in actie te komen. We willen de transitie versnellen, in lijn met de klimaatwetenschap, opkomende regelgeving, marktbenchmarks, met als ultieme doel: net-zero-CO_2-uitstoot tegen 2050.

Op portfolioniveau

De impact, risico's en opportuniteiten van klimaatverandering analyseren is een integraal onderdeel van hoe we vastgoed ontwerpen, bouwen en beheren. Immobel kiest voor een proactieve aanpak: we anticiperen op nieuwe regelgeving, werken volgens erkende methodologieën en hanteren de strengste marktstandaarden en certificeringen, zoals de EU-taxonomie en BREEAM.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie vormt de kern van onze strategie op projectniveau. De locatiekeuze en ontwerpfase starten met gedetailleerde risicoanalyses, zodat onze projecten bestand zijn tegen extreme temperaturen, overstromingen en andere klimaatrisico's. Door die aspecten vroeg in het proces mee te nemen, maken we onze gebouwen veerkrachtiger, verlagen we de onderhouds- en verzekeringskosten en beschermen we de langetermijnwaarde van onze projecten.

Klimaatmitigatie

Onze aanpak om de broeikasgasuitstoot binnen onze vastgoedportefeuille te verminderen, richt zich op drie pijlers: energieverbruik, operationele en ingebedde CO_2.

- **Energy**
  We zetten geavanceerde technische systemen in om het energieverbruik te minimaliseren en de prestaties te optimaliseren. We streven naar energieneutrale gebouwen, waarbij we het lokale verbruik dekken door ter plaatse hernieuwbare energie op te wekken. Dat verlaagt niet alleen de CO_2-uitstoot, het maakt onze projecten ook bestand tegen stijgende energieprijzen en strengere regelgeving.

- **Operationele koolstof**
  Dit omvat emissies die vrijkomen tijdens het gebruik van gebouwen, bijvoorbeeld door verwarming, koeling en verlichting. We gebruiken geen fossiele brandstoffen, richten ons op hernieuwbare energie en ontwerpen projecten die in gebruik CO_2-neutraal zijn. Dat garandeert niet alleen een lagere impact op het klimaat, maar creëert ook meerwaarde voor de gebruikers en belanghebbenden.

- **Ingebedde koolstof**
  Dit verwijst naar de uitstoot van dit broeikasgas tijdens de volledige levenscyclus van bouwmaterialen, van de ontginning en productie tot het transport, het gebruik en de sloop. Om onze ecologische voetafdruk te verkleinen, voeren we Levenscyclusanalyses (LCA's) uit en hanteren we circulaire bouwprincipes. We kiezen voor materialen met een lage CO_2-impact, hergebruiken grondstoffen waar mogelijk en verkiezen renovatie boven nieuwbouw. Op die manier dragen we bij aan de decarbonisatie van de vastgoedsector en het duurzame beheer van hulpbronnen.

Op bedrijfsniveau

Immobel zet zich niet alleen in voor duurzame projecten, maar ook voor het verkleinen van de CO_2-uitstoot van onze eigen bedrijfsactiviteiten. Via continue energiebewaking en -optimalisatie reduceren we onze Scope 1- en Scope 2-emissies, waarmee we binnen onze sector het voortouw nemen.

- **Energie-efficiëntie in kantoren**
  In onze kantoren schakelen we stapsgewijs over op hernieuwbare energiebronnen voor verwarming, koeling en elektriciteit. Onze bedrijfsruimten zijn ontworpen volgens groene bouwstandaarden en certificeringen, zodat ze voldoen aan duurzaamheidsbenchmarks.

- **Duurzame werkpraktijken**
  Om de Scope 3-emissies te beperken, stimuleren we koolstofarme vervoersopties, zoals het openbaar vervoer, fietsen en elektrische voertuigen. Door duurzame werkgewoonten aan te moedigen, verkleinen we onze ecologische voetafdruk en inspireren we medewerkers om milieuvriendelijker te handelen.

E1-3 Acties & middelen met betrekking tot klimaatbeleid

De onderstaande tabel vat de belangrijkste klimaatmaatregelen samen op project- en bedrijfsniveau. Deze acties gelden voor zowel nieuwbouw als renovaties en omvatten zowel mitigatie- als adaptatiestrategieën. Daarmee zet Immobel concrete stappen om zijn klimaatdoelen te behalen en tegelijkertijd de bijbehorende kosten doeltreffend te beheren

ACTIE	HEFBOOM VOOR DECARBONISATIE	VERWACHTE VERMINDERING VOOR BKG	BENODIGDE FINANCIËLE MIDDELEN
Projectniveau			
Klimaatbestendige gebouwen ontwerpen (bestand tegen overstromingen, hittegolven enz.)	Klimaatadaptatie	Indirecte vermindering (minder schade, verhoogde klimaatbestendigheid)	Gemiddeld (kosten voor analyses, aanpassingen in ontwerp, toepassen van risicobeperkende maatregelen)
Groendaken, natuurgebaseerde oplossingen en stedelijke groenzones	Klimaatadaptatie	Indirecte vermindering (betere luchtkwaliteit, minder energieverbruik voor verwarming/koeling, verhoogde klimaatbestendigheid)	Gemiddeld (kosten voor grond en installatie)
Waterefficiëntie (waterbesparende kranen, regenwateropvang))	Klimaatadaptatie	Indirecte vermindering (minder waterverbruik, energiebesparing, verhoogde klimaatbestendigheid)	Laag tot gemiddeld (initiële investering in armaturen en systemen)
Energie-efficiëntiesystemen in gebouwen	Energie	Scope 3 – Vermindering van broeikasgasintensiteit per oppervlakte	Gemiddeld tot hoog (kosten voor renovaties, energie-audits, slimme gebouwtechnologieën, gebouwupgrades)
Hernieuwbare energie integreren in gebouwen (zonne-energie, windenergie, geothermie)	Operationele koolstof	Scope 3 – Vermindering van broeikasgasintensiteit per oppervlakte	Hoog (installatiekosten voor zonnepanelen, windturbines, elektrificatie van gebouwen en netintegratie)
Geen fossiele brandstoffen in nieuwe ontwikkelingen	Operationele koolstof	Scope 3 – Vermindering van broeikasgasintensiteit per oppervlakte	Gemiddeld tot hoog (hogere initiële kosten voor elektrische systemen, verwarmings- en koelsystemen)
Groene huurcontracten	Energie – operationele koolstof	Scope 3 – Vermindering van broeikasgasintensiteit per oppervlakte	Laag tot gemiddeld (ontwikkeling van programma's, communicatie, incentives)

ACTIE	HEFBOOM VOOR DECARBONISATIE	VERWACHTE VERMINDERING VOOR BKG	BENODIGDE FINANCIËLE MIDDELEN
Ontwerpen en bouwen van koolstofarme gebouwen	Ingebedde koolstof	Scope 3 – Vermindering van broeikasgasintensiteit per oppervlakte	Hoog (meerprijs voor koolstofarme materialen, kosten voor duurzaam ontwerp)
Bedrijfsniveau			
Initiatieven voor duurzame mobiliteit	Bedrijfsniveau	Scope 3 – Vermindering van mobiliteitsgerelateerde emissies	Laag tot gemiddeld (kosten voor infrastructuur, stimulansen voor voertuigen, beleidsontwikkeling)
Energie-efficiëntie op bedrijfsniveau	Bedrijfsniveau	Scope 1-2 – Vermindering van emissies door energie- en elektriciteitsgebruik in bedrijfsgebouwen	Medium (upgrading office systems, implementing energy management technology)

In 2024 lag onze focus op het standaardiseren van onze werkwijzen en het versterken van de betrokkenheid bij klimaatacties op zowel project- als bedrijfsniveau:

Projectniveau:

Klimaatadaptatie:
- Klimaatrisicoanalyse uitvoeren in overeenstemming met de vereisten van de EU-taxonomie.

Certificeringen:
- Marktstandaarden en certificeringen binnen de residentiële sector evalueren.

Energie:
- Onze interne energierapportering verbeteren en stroomlijnen over projecten en landen heen.

Ingebedde en operationele koolstof:
- Onze richtlijnen voor het uitvoeren van Levenscyclusanalyses (LCA) voltooien.
- Onze broeikasgasuitstoot onder Scope 3 berekenen voor 2022 tot en met 2024 volgens de SBTi-richtlijnen voor vastgoed, als basis voor het vaststellen van koolstofreductiedoelstellingen.

Bedrijfsniveau:

Duurzame mobiliteit:
- Een mobiliteitsweek organiseren om het bewustzijn rond duurzame mobiliteit te vergroten.
- Ons wagenparkbeleid bijwerken om flexibelere en duurzamere opties aan te bieden.

Bewustmaking van medewerkers:
- Deelname van medewerkers aan de Klimaatfresk. Deze workshop helpt om het functioneren, de omvang en de complexiteit van klimaatverandering te begrijpen, zodat ze zich deze kunnen eigen maken en in actie kunnen komen.

Projectreferenties

Ingebedde koolstof



THE MUSE, BRUSSEL | BE

KRUISLAAGHOUT

The Muse is een toonbeeld van duurzaam bouwen. Door de bestaande structuren grotendeels te behouden, wordt afval beperkt en de milieu-impact geminimaliseerd.

De beperkte sloop, met aanpassingen op de zevende verdieping en het verwijderen van de bovenste verdieping, wordt gecompenseerd door de creatie van hoogwaardige en gebruiksvriendelijke extra ruimtes met een houten structuur.

Daarvoor wordt kruislaaghout (CLT) gebruikt, een biogebaseerd materiaal dat aanzienlijk minder ingebedde koolstof uitstoot dan beton. Dat sluit volledig aan bij de duurzaamheidsambities van het bedrijf.



ISALA, BRUSSEL | BE

HOUT ALS BASISMATERIAAL

Bij Isala speelt hout als bouwmateriaal de hoofdrol, een bewuste keuze die het CO_2-equivalent van het gebouw drastisch verlaagt.

Levenscyclusanalyses tonen aan dat de aanpak niet alleen bijdraagt aan de opslag van biogene koolstof, maar ook zorgt voor een gezondere binnenlucht en een warme, aangename sfeer.

Alle uitbreidingen en extra structuren in dit renovatieproject zijn volledig in hout gebouwd, wat Isala's toewijding aan duurzame, gezonde leefruimtes onderstreept.

Projectreferenties

Ingebedde koolstof

SAINT-ANTOINE EN RICHELIEU, PARIJS | FR

BBCA LABEL

Het Saint-Antoine- en het Richelieu-project zijn allebei schoolvoorbeelden van hoe je kunt renoveren met een zeer lage uitstoot. Ze tonen hoe bestaande gebouwen opnieuw ingezet kunnen worden met een minimale ecologische voetafdruk. Beide projecten zijn bekroond met het BBCA-label (Bâtiment Bas Carbone), dat gebouwen erkent waarbij de koolstofuitstoot over de hele levenscyclus aanzienlijk vermindert.

Bij Saint-Antoine werd een voormalige parkeergarage omgevormd tot een multifunctionele ruimte, met maximaal behoud van de bestaande structuur om de CO_2-uitstoot te verminderen. Op een vergelijkbare manier lag bij de renovatie van Richelieu de focus op het behoud van de structuur, waardoor het energieverbruik en de materiaalverspilling aanzienlijk werden beperkt. Door de bestaande structuur en gevels grotendeels te hergebruiken en sloopwerkzaamheden te beperken, konden aanzienlijke emissies die bij nieuwbouw horen worden vermeden. In het geval van Richelieu leidde die aanpak tot een besparing van 840 kg CO_2e/m^2, wat in totaal neerkomt op 4.545 ton CO_2 – een mooie verwezenlijking als het gaat om duurzaam vastgoed.





LA PASSERELLE NÉO BARBÈS, PARIJS | FR

RENOVATIE MET HOUT

De herontwikkeling van de iconische Tati Barbès-winkels draait om minder uitstoot van ingebedde koolstof. Sloop en reconstructie worden tot een minimum beperkt, terwijl de heropgebouwde gevels een houten skelet en biogebaseerde isolatie krijgen. Ook al het buitenschrijnwerk is in hout uitgevoerd, wat de focus op duurzame bouwtechnieken benadrukt.

Projectreferenties

Energie









SAINT-HONORÉ, PARIJS | FR
DUURZAME ENERGIENETWERKEN

De renovatie van Saint-Honoré staat in het teken van de aansluiting op stedelijke verwarmings- en koelingsnetwerken, die grotendeels draaien op hernieuwbare en gerecupereerde energiebronnen. Dat vermindert de milieu-impact aanzienlijk. .

KIEM 2050, KIRCHBERG | LU
ENERGY PRESTATIE

Kiem 2050 zet een nieuwe standaard in energieprestatie met een extreem lage primaire energiebehoefte (2,9 kWh/m² per jaar) en CO_2-uitstoot (2,3 kg/m² per jaar), goed voor een AAA-energielabel. .

ÎLE DE FRANCE | FR
SLIMME OPLOSSINGEN

Innovatieve en ecologische energieoplossingen staan centraal in verschillende residentiële projecten. In Avon wordt restwarmte van dataservers hergebruikt via een ‘digitale boiler’, terwijl in Bussy zonnepanelen hernieuwbare energie opwekken. Aubervilliers (huizenblok B) maakt gebruik van stedelijke warmtenetwerken als een duurzaam en efficiënt alternatief voor conventionele verwarmingssystemen.

POLVERMILLEN, LUXEMBURG | LU
ENERGIE-EFFICIENCY

De nieuwbouw in Polvermillen haalt energieprestatieclassificaties van EPC A of A+, afhankelijk van het gebouwtype. De mix van energie-efficiëntie, duurzaamheid en comfort zorgt voor een toekomstbestendige woonomgeving

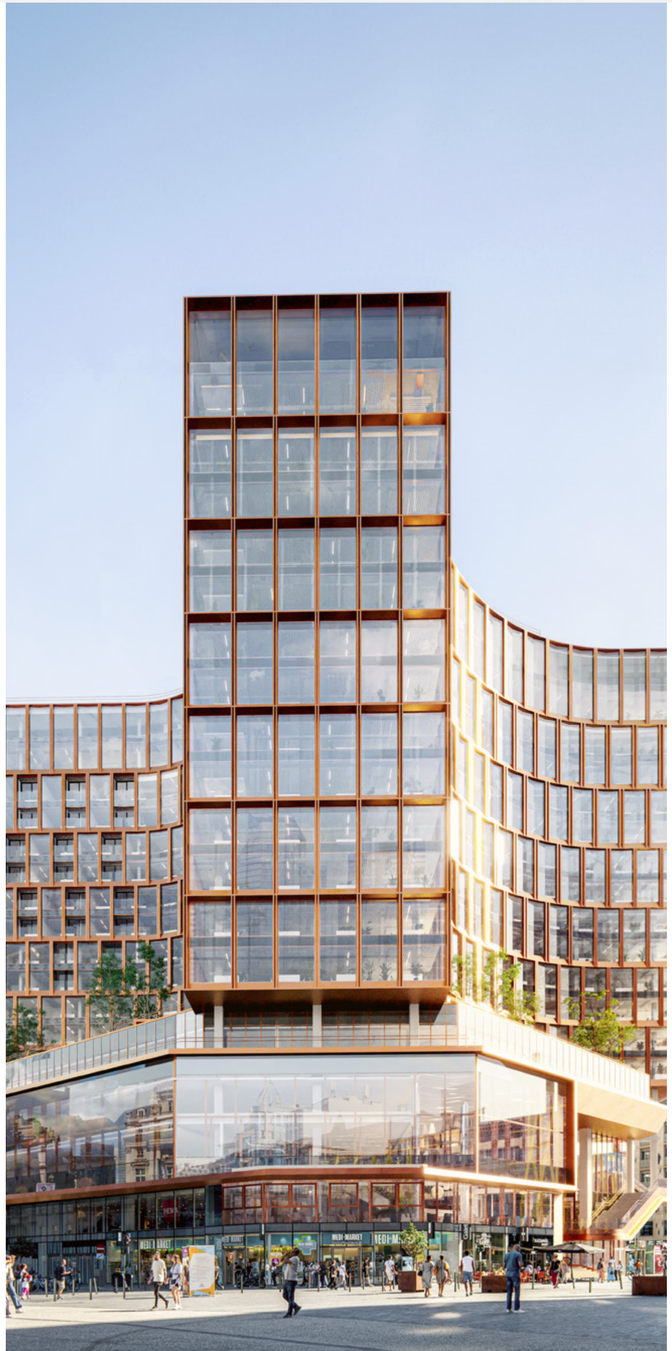
Projectreferenties

Energie

BROUCK'R, BRUSSEL | BE
OPEN GEOTHERMIE VOOR DUURZAMERE GEBOUWEN

Waar mogelijk zetten we in op open geothermische systemen, die gebruikmaken van de natuurlijke warmte van de aarde. Door grondwater of stoom uit ondergrondse reservoirs te halen, kunnen we woon- en kantoorruimtes efficiënt en duurzaam verwarmen, koelen en zelfs van elektriciteit voorzien. Dat verlaagt de uitstoot van broeikasgassen en vermindert de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Dankzij verantwoord waterbeheer en herinjectiepraktijken blijft die technologie een duurzame en betrouwbare energiebron voor de lange termijn. .





Projectreferentie

Operationele koolstof

OXY, BRUSSEL | BE
NET ZERO OPERATIONELE KOOLSTOF

OXY hanteert een Global Energy Concept om het gebouw koolstofneutraal te verwarmen en te koelen. Dat gebeurt op basis van vier pijlers:

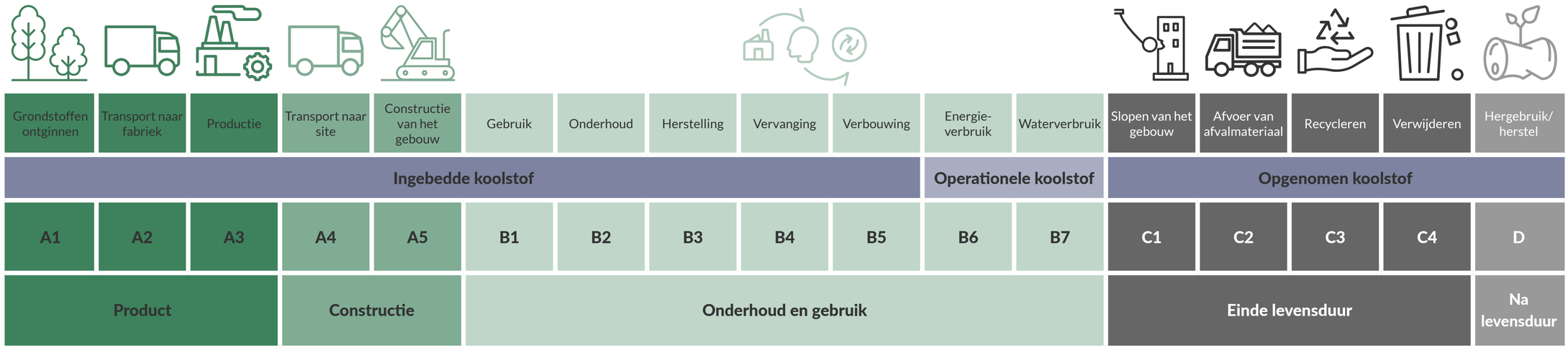
- **Fossielvrije systemen:**
  Verwarming en koeling draaien volledig op elektriciteit, en gasboilers worden enkel als noodoplossing ingezet bij extreme omstandigheden.
- **Energieterugwinning:**
  Dankzij een gedeeld energiesysteem worden warmte en koeling in real time uitgewisseld of opgeslagen in watertanks voor later gebruik, waardoor bijna 40% van de energiebehoefte ingevuld wordt door hergebruik
- **Lokale hernieuwbare energie:**
  Een grote zonnepaneleninstallatie op het dak voorziet in meer dan de helft van de resterende energiebehoefte na terugwinning.
- **Groene energiebronnen:**
  De resterende energie wordt uitsluitend geleverd via gecertificeerde groene stroom.

Indicatoren en targets

E1-3 Targets related to klimaatverandering mitigation and adaptation

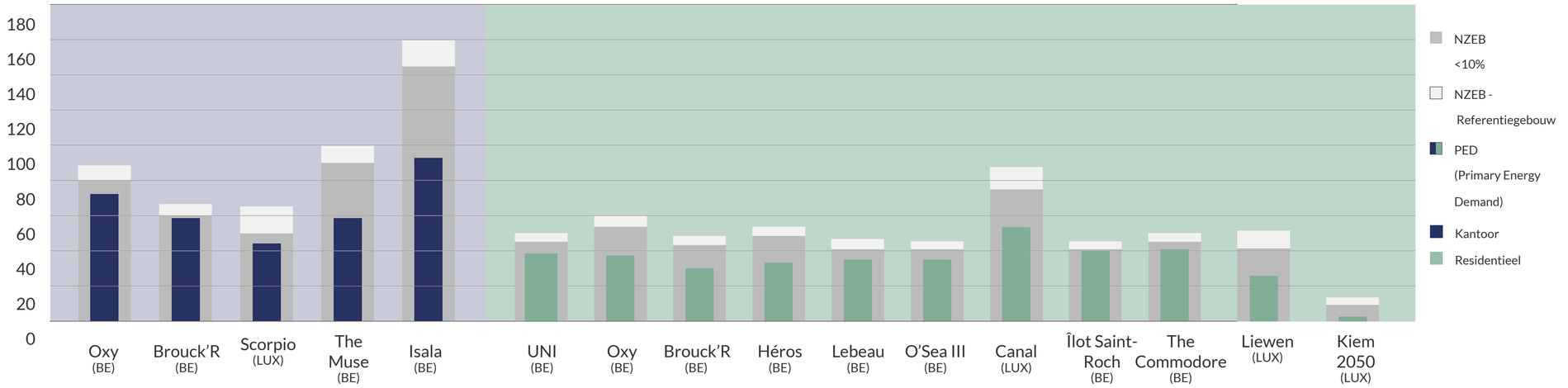
INDICATOR	EENHEID	BRON	REFERENTIE	DOELSTELLING
Klimaatadaptatie				
Project afgestemd op DNSH-klimaatadaptatie	%	Klimaatrisicoanalyse	EU-taxonomie	100% afgestemd vanaf 2030
Aankoop gescreend op fysieke risico's	%			100% van nieuwe aankopen gescreend op fysieke risico's
Energie				
Primair energieverbruik	kWh/m²/jaar	EPD-attest of dynamische studie	NZEB-standaard	NZEB < 10% voor alle nieuwe ontwikkelingen vanaf 2025
Aandeel verbruikte elektriciteit geproduceerd op locatie	%		CRREM-richtlijnen	
Operationele koolstof				
LCA fase B6	kg CO_2e/m²/jaar	LCA-studie	SBTi-richtlijnen voor vastgoed & CRREM-richtlijnen	Wordt herzien
Hernieuwbare energie geproduceerd op locatie	kWh/m²/jaar			Alle opgeleverde projecten zijn vrij van fossiele brandstoffen vanaf 2030
Ingebedde koolstof				
LCA fases A1 tot A5	kg CO_2e/m²/jaar	LCA-studie	SBTi-richtlijnen	Wordt herzien

Evaluatie van de milieu-impact van gebouwen – Rekensmethodiek volgens EN 15978:2011 – Bijdrage van bouwwerken aan duurzame ontwikkeling:

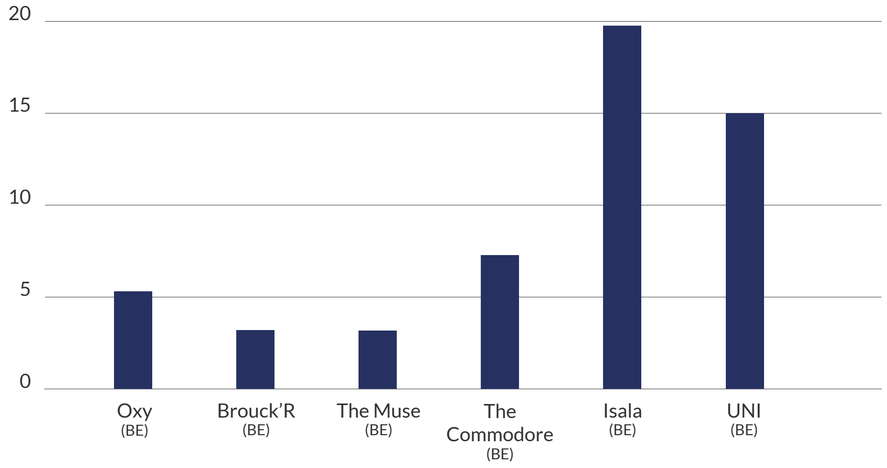


De grafieken bij deze tekst geven inzicht in de primaire energievraag (het energieverbruik van het gebouw in verhouding tot de NZEB-vereisten en onze eigen doelstellingen NZEB<10%), de operationele CO_2-uitstoot van het gebouw, de plaatselijke opwekking van energie via zonnepanelen en de ingebedde koolstof van enkele van onze belangrijkste lopende projecten. Voor projecten die we in 2024 hebben opgeleverd, geven we in de volgende sectie een gedetailleerd overzicht van de totale broeikasgasuitstoot. Momenteel herzien we onze doelstellingen op basis van een grondige analyse van projecten opgeleverd tussen 2022 en 2024, aangevuld met marktinzichten en de verwachtingen van belanghebbenden.

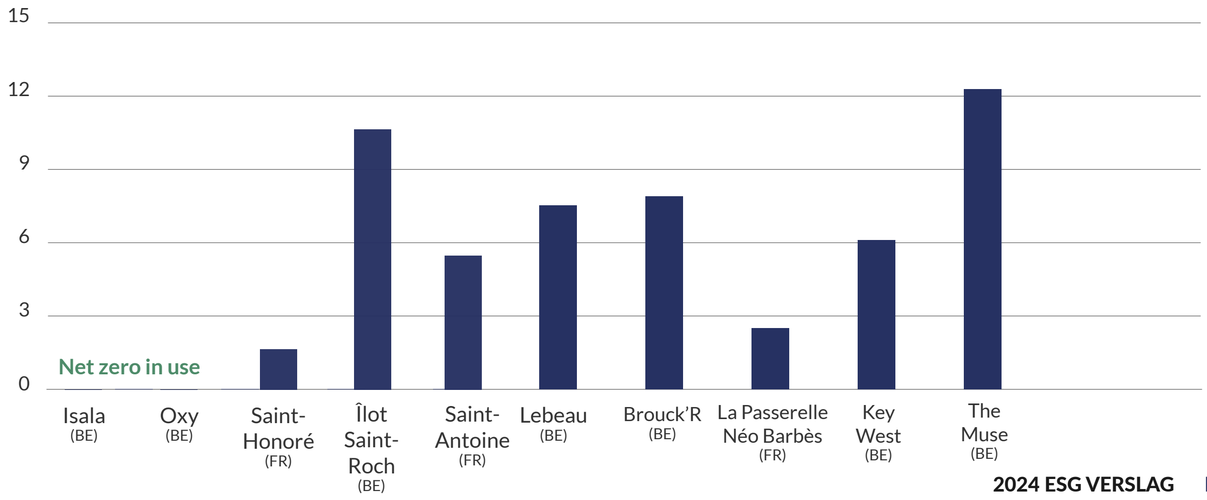
Primair energieverbruik (kWh/m²/jaar)



Hernieuwbare zonne-energie geproduceerd ter plaatse (kWh/m²/jaar)

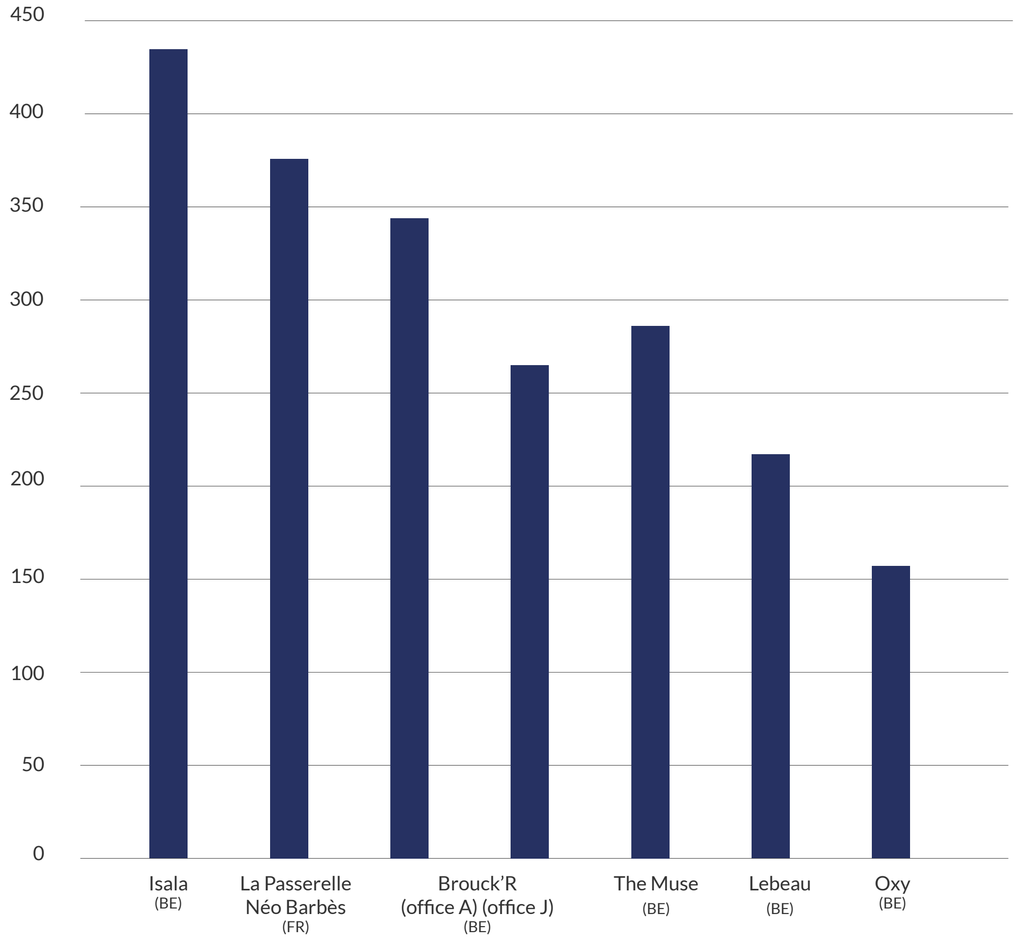


Operationele koolstof voor grote ontwikkelingen (kg CO_2e/m^2/jaar)

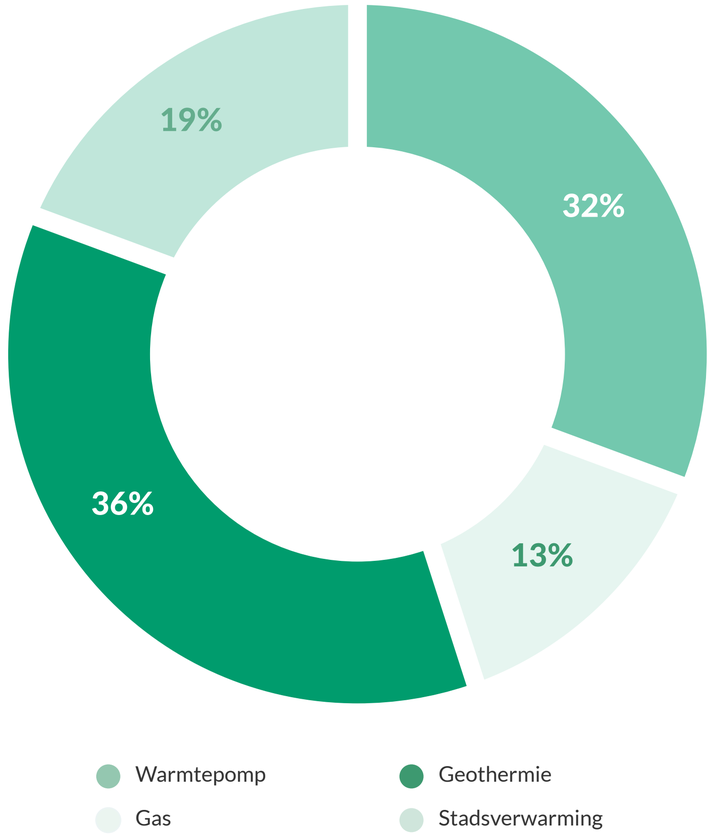


Om vergelijking tussen projecten mogelijk te maken, hebben we ervoor gekozen de resultaten van de Carbon Hero Benchmark van One Click LCA® openbaar te maken.

Ingebedde koolstof voor renovatieprojecten (kg CO_2e/m^2)



Belangrijkste energiebron voor projecten (m^2)



E1-5 Energieverbruik en mix

De tabel geeft het energieverbruik en de energiemix van onze zes kantoren weer, met onze belangrijkste vestigingen in België, Luxemburg en Frankrijk, evenals drie kantoren in Polen, Spanje en Duitsland. Ons totale energieverbruik in 2024 bedraagt 2.426,70 MWh, voornamelijk afkomstig van fossiele brandstoffen (80,54%), kernenergie (7%) en hernieuwbare energiebronnen (12,88%). Hoewel fossiele brandstoffen nog steeds de belangrijkste energiebron vormen, zijn inspanningen geleverd om hernieuwbare elektriciteit aan te kopen, goed voor 312,48 MWh van ons totale verbruik.

Deze gegevens vormen de basis voor het beoordelen van onze energievoetafdruk en het identificeren van mogelijkheden om duurzaamheid en energie-efficiëntie te verbeteren en de transitie naar een koolstofarmere energiemix binnen onze activiteiten te versnellen.

ID	ENERGIEVERBRUIK EN MIX	IN MWH
E1-5_11	Verbruik van brandstof uit ruwe olie en olieproducten (MWh)	1657.27
E1-5_12	Verbruik van brandstof uit aardgas (MWh)	243.70
E1-5_14	Verbruik van ingekochte of verworven elektriciteit, warmte, stoom en koeling uit fossiele bronnen (MWh)	52.77
E1-5_02	**Totaal verbruik van fossiele energie (MWh)**	**1953.74**
E1-5_15	Aandeel van fossiele bronnen in het totale energieverbruik (%)	2.17%
E1-5_03	**Verbruik uit nucleaire bronnen (MWh)**	**160.5**
E1-5_04	Aandeel van nucleaire bronnen in het totale energieverbruik (%)	7%
E1-5_07	Verbruik van ingekochte of verworven elektriciteit, warmte, stoom en koeling uit hernieuwbare bronnen (MWh)	312.48
E1-5_05	**Totaal verbruik van hernieuwbare energie (MWh)**	**312.48**
E1-5_09	Aandeel van hernieuwbare bronnen in het totale energieverbruik (%)	**12.88%**
E 51-_01	**Totaal energieverbruik (MWh) (berekend als de som van lijnen 6, 7 en 11)**	**2426.70**

E1-6 Scope 1, 2 en 3 en totale BKG-emissies

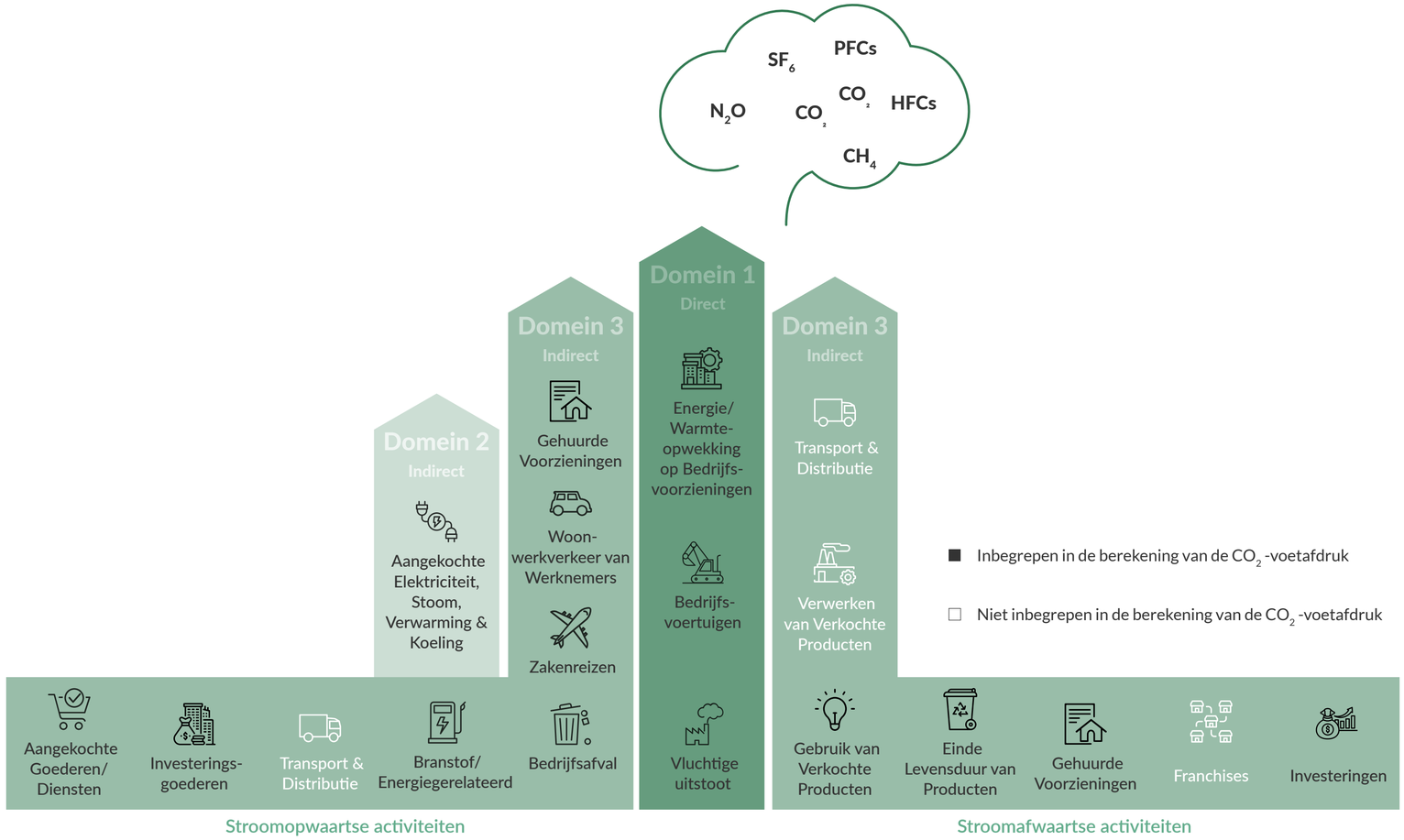
Bij Immobel beoordelen we onze totale broeikasgasuitstoot volgens het Greenhouse Gas Protocol, de internationaal erkende norm voor de rapportering van bedrijfsemissies. Emissies worden daarbij ingedeeld in drie scopes, afhankelijk van waar in de waardeketen ze plaatsvinden. Directe emissies vallen onder Scope 1, terwijl Scope 2 betrekking heeft op indirecte emissies die verband houden met ingekochte energie. Scope 3 omvat de indirecte upstream- en downstreamemissies uit de rest van de waardeketen.

De jaarlijkse berekening omvat de emissies die samenhangen met onze activiteiten in de zes landen waar we actief zijn, net als de emissies van de gebouwen. Enkele categorieën worden echter uitgesloten van de berekening van onze voetafdruk, zoals weergegeven in de figuur bij deze tekst.

VERDELING VAN DE TOTALE BKG EMISSIES PER SCOPE VOOR 2024

Scope 1: Directe emissies van energie- en warmteopwekking bij bedrijfseigen faciliteiten	**169 tCO_2e**
Scope 2 (Marktgebaseerd): Indirecte emissies van aangekochte elektriciteit, stoom, warmte of koeling van nutsbedrijven.	**8,9 tCO_2e**
Scope 3: Indirecte emissies van perifere activiteiten die verband houden met het bedrijf.	**160673,4 tCO_2e**

BKG-emissies scopes volgens het GHG Protocol



ID	ACTIVITEIT	2022	2023	2024
Scope 1 BKG-emissies (tCO2e)				
E1-6_07	**Bruto totaal Scope 1 BKG emissies**	**297,4**	**205,8**	**169,0**
	Stationaire verbranding	68,4	31,6	13,1
	Mobiele verbranding	212,3	157,4	141,3
	Fugitive emissies	16,7	16,8	14,5
Scope 2 BKG-emissies (tCO2e)				
E1-6_09	**Bruto locatie gebaseerde Scope 2 BKG emissies**	**47,0**	**36,6**	**18,2**
E1-6_10	**Bruto marktgerelateerde Scope 2 BKG emissies**	**35,9**	**28,1**	**8,9**
	Elektriciteit	35,9	28,1	8,9
Scope 3 BKG-emissies (tCO2e)				
E1-6_11	**Bruto totale indirecte Scope 3 BKG emissies**	**140 188,9**	**84536,8**	**160 673,4**
	Aangekochte goederen en diensten	1553,0	952,6	765,6
	Kapitaalgoederen	70 751,9	39 379,8	51 431,0
	Brandstof- en energiegerelateerde activiteiten	77,4	54,7	46,6
	Operationele afval	1,9	2,2	2,3
	Zakelijke reizen	51,5	56,7	114,5
	Reizen van werknemers	181,4	103,7	107,3
	Gebruik van verkochte producten	57 868,6	35 751,7	93 340,8
	Einde levensduur van verkochte producten	3801,4	2073,8	2109,4
	Downstream gehuurde activa	1585,0	1653,0	7420,8
	Investeringen	4316,8	4508,5	5335,1
Total BKG-emissies (tCO2e)				
E1-6_12	**Totale BKG-emissies(locatie gebaseerd)**	**140 533,3**	**84 779,19**	**160 860,62**
E1-6_13	**Totale BKG-emissies(marktgerelateerd)**	**140 522,2**	**84 770,60**	**160 851,26**

Indicatoren en targets

Hoewel de koolstofvoetafdruk van bedrijven traditioneel gericht is op kantooractiviteiten, is het belangrijk te vermelden dat meer dan 99% van onze koolstofvoetafdruk onder Scope 3-emissies valt. Er zijn echter nog altijd uitdagingen met standaardisatie en de beschikbaarheid van gegevens, vooral voor de ingebedde koolstof in bouwprojecten, ook omdat er meerdere gegevensverstrekkers bij betrokken zijn. Ondanks die uitdagingen heeft Immobel besloten de SBTi Real Estate-richtlijnen te volgen, met als doel een volledige kwantificering van de Scope 3-emissies. Dit betekent dat we momenteel reductiedoelen voor Scope 1- en 2-emissies bepalen, terwijl we ons richten op de belangrijkste Scope 3-activiteiten, in lijn met onze rol als ontwikkelaar.

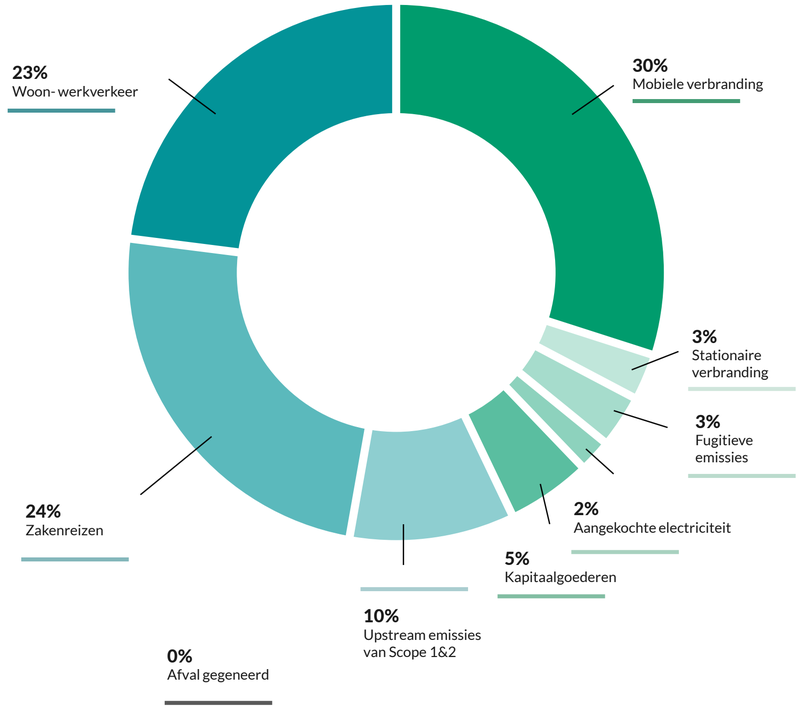
Onderneming gerelateerd emissies

Zoals in voorgaande jaren is Scope 3, die van de indirecte emissies dus, de grootste bron van de bedrijfsuitstoot. In 2024 bedroeg de totale koolstofvoetafdruk van Immobel 472,5 tCO_2e op basis van de beoordeelde gegevens, vergeleken met 462,6 tCO_2e in 2023. Dat is een stijging van 2%. Dit komt neer op een gemiddelde van 3,30 tCO_2e per vte (versus 2,70 tCO_2e/vte in 2023).

De grootste categorie van Scope 3-emissies binnen de groep zijn de emissies van bedrijfswagens (30% van het totaal), gevolgd door de uitstoot van zakenreizen (24%) en woon-werkverkeer (23%).

Het kantoor in Brussel is verantwoordelijk voor het grootste aandeel van de emissies, gevolgd door Luxemburg en Frankrijk. Duitsland, Polen en Spanje samen vertegenwoordigen slechts 7% van de totale koolstofvoetafdruk van het bedrijf.

2024 BKG-uitstoot per categorie (tCO_2e)



Emissies gerelateerd aan gebouwen

Gebaseerd op onze ontwikkelingsactiviteiten zijn dit de drie belangrijkste emissiecategorieën voor Immobel:

1. **Kapitaalgoederen**
   Deze categorie heeft betrekking op de koolstof die is ingesloten in bouwprojecten. De hoeveelheid kan jaarlijks variëren, afhankelijk van het aantal voltooide projecten en hun omvang.

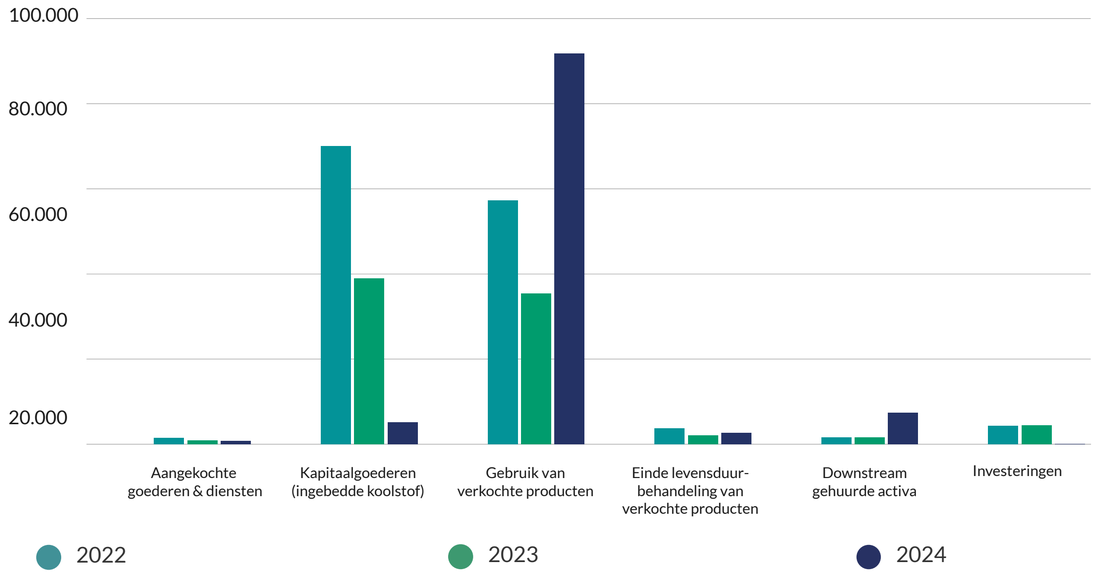
2. **Gebruik van verkochte producten**
   Dit slaat op de verwachte operationele emissies van de gebouwen die we verkopen, meestal over een periode van vijftig tot zestig jaar.

3. **Geleasete activa**
   Emissies van activa die we leasen vormen ook een groot deel van de totale voetafdruk. Daarbij rekenen we het energieverbruik en de uitstoot van de gebouwen mee die Immobel leaset.

Om de emissies van gebouwen verantwoord te rapporteren, hanteren we de controlebenadering. Dat betekent dat we 100% van de broeikasgasuitstoot rapporteren van gebouwen en activiteiten waarover we de controle hebben (gedefinieerd als een operationele controle van 50% of meer). Voor gebouwen waar onze controle minder dan 50% bedraagt, rapporteren we de emissies op basis van ons aandeel in de eigendom of controle. Dat geldt zowel voor operationele als geïntegreerde emissies.

Het grote verschil in emissies voor categorieën zoals kapitaalgoederen, het gebruik van verkochte producten en het einde van het leven van verkochte producten kan worden verklaard door het aantal en de omvang van de projecten die door de jaren heen zijn uitgevoerd.

Evolutie en verdeling van de meest impactvolle emissiecategorieën per jaar (tCO2e)



Emissies gerelateerd aan gebouwen - scope 2024

	INGEBEDDE KOOLSTOF			OPERATIONELE KOOLSTOF	INGEBEDDE KOOLSTOF
Projectperspectief (LCA fase)	A1-A3	A4-A5	B1-B5	B6-B7	C1-C4
Bedrijfsperspectief (activiteit)					
Voltooide ontwikkelingen in 2024	Kapitaalgoederen	Kapitaalgoederen	/	/	/
Verkochte ontwikkelingen in 2024	Inbegrepen in bovenstaande	iInbegrepen in bovenstaande	Kapitaalgoederen of gebruik van verkochte producten (GvVP)	GvVP	Einde levenscyclus van verkochte producten
Gebouwen in eigendom/verhuurd in 2024	/	/	Renovaties & onderhoud uitgevoerd per jaar	Downstream gehuurde activa (1 per jaar)	/

E1-7 Projecten voor de afvoer en mitigatie van BKG gefinancierd door koolstofkredieten

Immobel is momenteel niet actief betrokken bij projecten die koolstofkredieten gebruiken om uitstoot uit de atmosfeer te halen of te reduceren. Onze focus ligt vooral op het rechtstreeks verkleinen van onze ecologische voetafdruk binnen onze dagelijkse operaties en ontwikkelingsprojecten. Op dit moment werken we aan het leggen van een stevige basis om ervoor te zorgen dat onze activiteiten en projecten in lijn zijn met wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen en voorbereid zijn op toekomstige regelgeving en marktontwikkelingen. Die aanpak stelt ons in staat om emissies bij de bron aan te pakken, wat zorgt voor een zichtbare en blijvende verbetering van onze milieuprestaties.

Naarmate we vorderingen maken in het verminderen van onze directe emissies, kunnen we op middellange termijn overwegen om koolstofverwijdering of -kredieten op te nemen in onze duurzaamheidsstrategie, zolang dit strookt met onze focus op transparantie, langetermijneffecten en wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen.

E1-8 Koolstofprijzen

Hoewel we momenteel geen interne koolstofprijsstelling hanteren om de transitie naar net zero te bevorderen, houden we de ontwikkeling van externe koolstofprijsinstrumenten goed in de gaten. Dit omvat systemen zoals emissiehandelssystemen (ETS), koolstofbelasting en het Europese Carbon Border Adjustment Mechanism (CBAM). Deze instrumenten beïnvloeden de vastgoedsector steeds meer, vooral omdat ze de kosten verhogen van koolstofintensieve materialen zoals staal, cement en aluminium. Die spelen een belangrijke rol in de geïntegreerde emissies van gebouwen.

Naarmate het CBAM geleidelijk aan reikwijdte wint en strenger wordt gehandhaafd, zal dit mechanisme de integratie van koolstofprijsstelling in toeleveringsketens verder stimuleren. Dat maakt het voor projectontwikkelaars noodzakelijk om zich aan te passen aan de hogere materiaalkosten en de decarbonisatie-inspanningen.

E1-9 Verwachte financiële effecten

De onderstaande tabel biedt een overzicht van de belangrijkste verwachte financiële effecten van strategieën voor klimaatmitigatie en -aanpassing, voor Immobel als vastgoedontwikkelaar.

FINANCIËLE EFFECTEN	DETAILS
Hogere initiële investeringskosten	
Hogere materiaalkosten	Duurzame materialen (bv. laag-koolstofbeton, gerecycled staal) en systemen voor hernieuwbare energie verhogen de opstartkosten.
Integratie van technologie	Energiezuinige systemen, slimme technologieën en geavanceerde ontwerpen vereisen extra financiële uitgaven.
Certificering en naleving	Kosten voor het behalen van groene certificaten (bv. BREEAM, afstemming op EU-taxonomie) en het voldoen aan strengere regelgeving.
Verhoogde vastgoedwaarde	
Marktvraag	Duurzame eigendommen, aangedreven door langetermijnbesparingen (energie-efficiëntie, slimme technologieën, lagere onderhouds- en verzekeringskosten), halen hogere prijzen en trekken milieubewuste kopers/huurders aan.
Sterker ROI	Een hogere bezettingsgraad, hogere huurinkomsten, potentiële opbrengsten uit verkoop/compensatie van hernieuwbare energie en een verhoogde doorverkoopwaarde versterken het investeringsrendement.
Verminderde regelgevings- en transitierisico's	
Nalevingskosten	Vermijden van boetes, belastingen of renovaties die nodig zijn om te voldoen aan veranderende regelgeving.
Verminderen van transitierisico's	Eigendommen die zijn afgestemd op de klimaatdoelen lopen minder risico op veroudering of waardevermindering door veranderingen op de markt.
Toegang tot groene financiering	
Stimulansen en subsidies	Overheden en instellingen bieden financiële stimulansen of belastingvoordelen voor koolstofarme ontwikkelingen.
Groene obligaties en leningen	Toegang tot groene financiering verlaagt de leenkosten en trekt milieubewuste investeerders aan.
Concurrentievoordeel	
Marktleiderschap	Vroege integratie van mitigatie- en aanpassingsstrategieën verbetert de reputatie en trekt investeringen aan.

Vervuiling

ESRS E 2

Strategie

Vervuiling door de vastgoedsector is een groeiend aandachtspunt voor belanghebbenden zoals milieuorganisaties, overheden, investeerders en consumenten. Niet alleen brengt vervuiling gezondheidsrisico's met zich mee en tast die het milieu aan, vervuiling kan ook leiden tot hogere kosten en reputatieschade. Voor projectontwikkelaars is een doordachte aanpak rond vervuiling dan ook essentieel. Die helpt hen om beter aan duurzaamheidsdoelstellingen te voldoen, milieubewuste huurders aan te trekken en investeerders te overtuigen. Vervuiling negeren verhoogt dan weer het risico op onder meer inbreuken op de regelgeving, juridische problemen en een dalende marktwaarde. Een actieve aanpak is daarom niet alleen verstandig, maar ook cruciaal voor het succes van de sector op lange termijn en zijn bijdrage aan de wereldwijde milieudoelstellingen.

Bij Immobel staat zorg voor het milieu centraal. Hoewel bij onze vastgoedactiviteiten indirect diverse materialen en technieken komen kijken, is onze directe impact op vervuiling beperkt. Daarom richten we ons op het beheersen van vervuiling binnen onze waardeketen, vooral tijdens de acquisitiefase en door nauw samen te werken met bouwpartners, zodat onze projecten voldoen aan de normen voor vervuilingsbeheersing.

Onze aanpak sluit naadloos aan bij de Europese en lokale beleidsmaatregelen. We streven ernaar te voldoen aan de technische criteria van de EU-taxonomie en nemen al vanaf de ontwerpfase in onze projecten de preventieve en beheersmaatregelen voor vervuiling op. Bovendien volgen we alles strikt op gedurende het volledige bouwproces.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

IRO-1 Beschrijving van het proces om de materiële vervuilingsimpact, risico's en opportuniteiten te identificeren en te beoordelen

Binnen onze waardeketen hebben we de belangrijkste bronnen van vervuiling in kaart gebracht:

- Bestaande bodemverontreiniging.
- Giftige en gevaarlijke stoffen in bouwmaterialen.
- Lucht-, geluids- en waterverontreiniging tijdens de bouw.

Door middel van een materialiteitsanalyse hebben we de voornaamste vervuilingsimpact, risico's en mogelijke opportuniteiten op het gebied van brownfieldsanering geïdentificeerd. Hoewel vervuiling momenteel niet als een materieel onderwerp wordt beschouwd, kan dat in de toekomst veranderen omwille van strengere regelgeving, de noodzaak om brownfields te herontwikkelen en de afstemming op de Europese taxonomie. We blijven de milieu- en financiële effecten hiervan dan ook nauwgezet opvolgen.

IMPACT	RISICO'S	OPPORTUNITEIT
+ Het lokale milieu verbeteren door vervuiling op te ruimen, groene ruimtes creëren, en een positieve impact hebben op de gezondheid en economische groei van de gemeenschap. – Slecht beheerde ontwikkelingen kunnen echter leiden tot meer vervuiling, extra druk op lokale infrastructuur en negatieve gevolgen voor de gezondheid en het welzijn van omwonenden.	• Aantrekken van kopers, investeerders en overheidsstimulansen door duurzame ontwikkeling en sanering.	• Het aanpakken van vervuiling door duurzame ontwikkeling en sanering van locaties, kan kopers, investeerders en overheidsstimulansen aantrekken.

E2-1 Beleid omtrent vervuiling

Om vervuilingsrisico's effectief te beheersen, volgt Immobel de strikte marktstandaarden en wettelijke vereisten. We zorgen ervoor dat onze projecten en leveranciers voldoen aan milieuregels en hanteren beste praktijken, zoals:

- Milieueffectrapportages uitvoeren.
- Materialen selecteren in lijn met de vereisten van certificeringen zoals BREEAM, WELL en DGNB.
- De Europese taxonomiecriteria toepassen voor duurzame bouwpraktijken.

E2-2 Acties en middelen omtrent vervuiling

Tijdens het acquisitieproces voeren we een grondige milieueffectbeoordeling uit om potentiële risico's en regelgevingseisen te evalueren. Belangrijke controles omvatten:

- **Bodemgesteldheid & -verontreiniging:**
  Analyse van bodemattesten, onderzoeksrapporten en saneringsplannen, inclusief overheidsbeslissingen over sanering.
- **Gevaarlijke materialen:**
  Identificatie van schadelijke stoffen, vervuiling, ondergrondse opslagtanks en PCB-houdende transformatoren, inclusief nalevingsdocumentatie en testresultaten.
- **Asbestbeheer:**
  Controle van de aanwezigheid van asbest, lopende verwijderingsplannen en een asbestvrij of -veilig certificaat om naleving en veiligheid van bewoners te garanderen.

In de ontwerpfase worden systematisch milieueffectrapportages uitgevoerd om risico's van verontreiniging en de impact op het milieu te beoordelen. Ons vervuilingspreventieplan is afgestemd op erkende duurzaamheidsstandaarden zoals de EU-taxonomie, BREEAM, WELL en DGNB. Die maatregelen worden vanaf de ontwerpfase geïntegreerd om de naleving van de duurzaamheidsdoelstellingen te garanderen.

DOELSTELLING	ACTIE
Vervuiling vermijden	Materialen en stoffen met negatieve milieu- of gezondheidseffecten, zoals VOS en formaldehyde, elimineren in lijn met de markt- en wettelijke normen
Vervuiling verminderen	Strategieën toepassen om de impact op lokale ecosystemen tijdens de bouw te minimaliseren, zoals geluid, stof en verontreinigende stoffen beperken
Vervuilde ecosystemen herstellen en regenereren	Grondige bodemonderzoeken en saneringen uitvoeren op locaties met mogelijke vervuiling

Projectreferenties

Vervuiling



RIVERPLACE, LUXEMBURG | LU

EEN SANERINGSUITDAGING DIE DE WEG VRIJMAAKT VOOR DUURZAME HERONTWIKKELING

Het River Place-project, gelegen op de huidige locatie van de Abitare-winkel in Dommeldange, vereist een grondige bodemsanering voor de ontwikkeling kan beginnen. Tijdens de graafwerken worden voortdurend nieuwe analyses uitgevoerd om de volledige omvang van de bodemverontreiniging in kaart te brengen. De site bevat aanzienlijke hoeveelheden asbestaggregaten en -vezels, net als DK1-geclassificeerde verontreinigingen en koolwaterstoffen. De exacte hoeveelheden worden de komende maanden duidelijk dankzij verder onderzoek. Deze milieuproblemen aanpakken is een essentiële stap in de transformatie van de site. Door de sanering wordt de weg vrijgemaakt voor een hoogwaardige, gemengde ontwikkeling die residentiële, commerciële en kantoorruimtes combineert, met duurzaamheid en stedelijk welzijn als speerpunten.

POLVERMILLEN, LUXEMBURG | LU

GRONDIGE SANERING

Op de Polvermillen-site werd de bodem grondig gesaneerd om hoge concentraties van gechloreerde koolwaterstoffen (CHC's), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's) en minerale oliën te verwijderen. Een investering van tien miljoen euro maakte het mogelijk om 50.000 ton vervuilde grond te behandelen en het grondwater tot zeven meter diep te saneren via de ISCO-methode (chemische oxidatie in situ). Het proces duurde zeven jaar.

Na afloop werd een officieel bodemsaneringscertificaat toegekend door de bevoegde milieudienst, waarmee de site volledig hersteld werd verklaard. Tot de start van de bouwwerkzaamheden blijft een milieumonitoringfase van kracht. Dankzij de succesvolle sanering is een groot milieurisico weggenomen en ligt de weg open voor duurzame herontwikkeling.



Indicatoren en targets

E2-3 Targets omtrent vervuiling

Ons doel is om milieuvervuiling binnen onze ontwikkelingen te voorkomen en ervoor te zorgen dat eventuele vervuiling op de juiste wijze wordt gesaneerd en gedocumenteerd, in overeenstemming met de lokale beleidsmaatregelen. In lijn met de Europese taxonomie streven we ernaar om vanaf 2030 voor alle opgeleverde projecten te voldoen aan de DNSH-criteria ('do no significant harm'). Dat houdt onder meer in dat we:

- Uitgebreide milieueffectrapportages van bouwgronden uitvoeren.
- De taxonomiecriteria in aanbestedingsdocumentatie en productbeschrijvingen volledig naleven.

E2-4 Vervuiling van lucht, water en bodem

Immobel stoot zelf geen verontreinigende stoffen of microplastics uit. In onze kantoren sorteren en monitoren we afval volgens de lokale regelgeving, vermijden we wegwerpplastic in keukens en koffiehoeken, en stimuleren we het gebruik van milieuvriendelijke schoonmaakmiddelen.

In onze waardeketen hanteren we een strikt proces voor de beoordeling, preventie en beheersing van vervuiling. We stimuleren aannemers om gerecycleerde, niet-giftige materialen te gebruiken en de vervuilingsrisico's te beperken door zich te richten op duurzaamheidsnormen zoals BREEAM, WELL of DGNB.

E2-5 Zorgwekkende en zeer zorgwekkende stoffen

Immobel stoot zelf geen gevaarlijke stoffen uit. De preventie, reductie en beheersing van vervuiling vindt voornamelijk plaats in onze waardeketen. Vastgoedprojecten worden aangemoedigd om strikte Europese regelgeving na te leven, en dus onder meer:

- Zeer zorgwekkende stoffen (ZZS) zoals vermeld in REACH Bijlage XIV te vermijden.
- De beperkingen in REACH Bijlage XVII voor gevaarlijke stoffen (zoals lood, cadmium of VOS) na te leven.
- Materialen te gebruiken die voldoen aan bijlage C van de EU-taxonomie, zodat materialen met een lage uitstoot en veilig gebruik voorrang krijgen.
- Milieueffectrapportages uit te voeren en verontreinigende stoffen (zoals asbest) veilig te verwijderen.

E2-6 Verwachte financiële gevolgen door vervuilingsgerelateerde impact, risico's en opportuniteiten

De financiële impact van vervuiling wordt per project beoordeeld en geïntegreerd in economische haalbaarheidsstudies.

De voornaamste financiële gevolgen ontstaan door de vervuiling van een locatie of gebouw die tijdens de duediligencefase van de acquisitie aan het licht komt. Wanneer vervuiling wordt vastgesteld, worden de bijbehorende kosten geëvalueerd en worden specifieke budgetten toegewezen voor sanering als onderdeel van de financiële planning van het project.

Hoewel proactieve monitoring de naleving van de milieuregelgeving waarborgt, kunnen tijdens de bouwfase toch onvoorziene milieurisico's opduiken. Indien onverwachte vervuiling of gevaarlijke stoffen worden ontdekt, worden onmiddellijk inperkende maatregelen genomen om milieuschade te voorkomen. De saneringskosten worden vervolgens geëvalueerd en beheerd binnen de risicobuffer van het project, zodat een tijdige en doeltreffende oplossing gewaarborgd blijft.

Water en mariene hulpbronnen

ESRS E 3

Strategie

Steeds meer belanghebbenden maken zich zorgen over de impact van de vastgoedsector op water en mariene hulpbronnen. Denk aan overmatig waterverbruik, lozing van afvalwater en vervuiling door bouwactiviteiten. Inefficiënt waterbeheer kan leiden tot uitputting van waterbronnen, vervuiling van lokale waterlichamen en verstoring van ecosystemen. Bovendien nemen door de klimaatverandering en verstedelijking de risico's op overstromingen toe, vooral in kwetsbare gebieden.

Projectontwikkelaars worden daarom geacht ontwerpen te maken die bestand zijn tegen overstromingen, met onder meer waterdoorlatende oppervlakken en waterretentiesystemen. Ook wordt verwacht dat ze duurzame waterpraktijken toepassen, zoals efficiënt watergebruik, preventie van vervuiling en verantwoord afvalwaterbeheer. Als ze die uitdagingen niet aanpakken, kan dat leiden tot sancties, reputatieschade en hogere operationele kosten. Door waterbronnen en overstromingsrisico's proactief te beheren, vergroten we de weerbaarheid, verlagen we de kosten en versterken we onze duurzaamheidsdoelstellingen. Dat biedt zowel ecologische als financiële voordelen.

IRO-1 Beschrijving van het proces om de materiële impact, risico's en opportuniteiten aangaande water en mariene bronnen te identificeren en te beoordelen

Dankzij onze analyse van de dubbele materialiteit hebben we de belangrijke impact, risico's en opportuniteiten geïdentificeerd die verband houden met water. Op dit moment worden die niet als materieel beschouwd voor Immobel, maar we blijven relevante ontwikkelingen nauwgezet volgen en aanpakken:

IMPACT	RISICO'S	OPPORTUNITEITEN
+ Een kleinere watervoetafdruk en lagere kosten voor nutsvoorzieningen. + Bescherming van waterbronnen. + Waterdoorlaatbaarheid van eerder verharde oppervlakken – Watervervuiling. – Overmatig watergebruik belast de lokale watervoorraden en ecosystemen.	• Reputatierisico door inefficiënt beheer van waterbronnen in de bouw en exploitatie van gebouwen, versterkt door toenemende periodes van waterstress, stijgende waterkosten en de verwachting om geen drinkwater meer te gebruiken in de bouw. • Waterschaarste of -vervuiling kan de operationele kosten doen oplopen en leiden tot publieke weerstand. • Mogelijk hoge initiële installatiekosten.	• Regenwater opvangen, grijs water hergebruiken, slimme technologie en natuurgebaseerde oplossingen inzetten voor een efficiënter watergebruik: al die ingrepen zullen de duurzaamheidsstatus van activa verbeteren. • Waterzuinige systemen kunnen de kosten verlagen en bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van belanghebbenden.

Gezien de toenemende frequentie en ernst van klimaatrisico's, zoals overstromingen en watertekorten in droge periodes, blijft een doeltreffend waterbeheer een essentieel onderdeel van onze ontwikkelingsprojecten. Door verschillende klimaatscenario's te analyseren – zoals de verwachte toename van overstromingen, perioden van droogte en waterschaarste – kunnen we beter voorspellen welke risico's zich in de toekomst zullen voordoen, met name in kwetsbare gebieden. Door die scenario's te integreren in onze waterbeheerstrategieën, kunnen we de impact, risico's en opportuniteiten verfijnen en rangschikken naargelang prioriteit. Zo zorgen we ervoor dat onze projecten niet alleen bestand zijn tegen toekomstige klimaatuitdagingen, maar ook dat ze in lijn blijven met onze duurzaamheidsdoelstellingen op lange termijn.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

E3-1 Beleid omtrent water en mariene hulpbronnen

Immobel zet sterk in op duurzaam waterbeheer gedurende de hele levenscyclus van een vastgoedproject. We beheren actief de risico's rond waterkwaliteit, schaarste en overstromingen, en stellen voor elk project specifieke plannen op, in samenwerking met onze belanghebbenden. Ons beleid richt zich op twee belangrijke aspecten:

Waterbeheer tijdens de bouwfase:

We moedigen aannemers aan om efficiënte waterbeheerpraktijken toe te passen om het waterverbruik te minimaliseren en de milieueffecten tijdens het bouwproces te verminderen.

Waterbeheer tijdens de gebruiksfase van het gebouw:

We integreren innovatieve oplossingen om het waterverbruik tijdens de operationele fase van een gebouw te beperken, om zo de hulpbronnen op lange termijn in stand te helpen houden. Onze projecten zijn ontworpen om waterstromen optimaal te beheren en de weerbaarheid tegen overstromingen te vergroten.

Ons waterbeheerbeleid is afgestemd op de criteria van de Europese taxonomie en marktcertificeringen en wordt toegepast vanaf de ontwerpfase tot en met de bouw. Dit beleid maakt integraal deel uit van de duurzaamheidsstrategie van Immobel en wordt regelmatig gemonitord binnen al onze projecten.

E3-2 Acties en middelen omtrent water en mariene hulpbronnen

Waterbeheer binnen vastgoedontwikkeling vereist een integrale aanpak gedurende alle fasen van een project, van acquisitie tot oplevering, zoals hieronder beschreven:

ACQUISITIE	ONTWERP EN VERGUNNING	BOUW	COMMERCIALISERING
• Analyse van bestaande grondwaterverontreiniging • Evaluatie van watergerelateerde risico's	• Beoordeling van overstromingsrisico's en inperkende maatregelen • Efficiënte waterbeheersystemen ontwerpen	• Bescherming van bestaande waterlichamen en natuurlijke habitats • Monitoring van waterbeheer	• Maatregelen voor efficiënt watergebruik.

Tijdens de acquisitiefase voert Immobel milieueffectbeoordelingen uit om de watergerelateerde risico's te evalueren. Dat omvat de analyse van de grondwateromstandigheden om bestaande verontreiniging te detecteren en noodzakelijke saneringsmaatregelen vast te stellen.

In de ontwerp- en vergunningsfase passen we gerichte strategieën toe om zowel de watergerelateerde risico's aan te pakken als een efficiënt watergebruik mogelijk te maken. Om de watergerelateerde risico's te verminderen, integreren we de bevindingen en aanbevelingen uit overstromingsrisicobeoordelingen, hydrologische studies en topografische analyses. Dat garandeert dat onze projecten bestand zijn tegen mogelijke overstromingen. Natuurgebaseerde oplossingen, zoals regenwaterbekkens en groendaken, worden geïntegreerd om de aanpasbaarheid aan klimaatveranderingen te verbeteren en de waterretentie te optimaliseren. Om het drinkwaterverbruik te beperken en de efficiëntie te verhogen, geven we prioriteit aan regenwateropvang, hergebruik van water ter plaatse en recyclinginstallaties. Die maatregelen verlagen de druk op rioleringsnetwerken en optimaliseren het watergebruik voor irrigatie, koeling en andere niet-drinkbare toepassingen, waardoor onze projecten nog duurzamer worden.

Tijdens de bouwfase verplichten we aannemers om het waterverbruik te monitoren en efficiënte maatregelen toe te passen om het verbruik en de verspilling van water te minimaliseren. Er gaat bijzondere aandacht naar de bescherming van grondwater en natuurlijke ecosystemen door vervuiling door afstromend water en sedimentverplaatsing te voorkomen.

Tijdens de operationele fase zet Immobel in op langdurige waterbesparing door sanitair met hoog rendement en regenwateropvangsystemen te integreren. Hergebruik van water op locatie blijft een prioriteit. Bovendien worden contractuele bepalingen vastgelegd om maximale doorstroomtarieven voor sanitaire installaties te garanderen, zodat deze voldoen aan de criteria van de EU-taxonomie.

Projectreferenties

Water hulpbronnen

SAINT-HONORÉ, PARIJS | FR

NATUURLIJKE INFILTRATIE VAN REGENWATER

De centrale patio van 277 Saint-Honoré, aangelegd in volle grond, speelt een sleutelrol in het regenwaterbeheer. Dankzij natuurlijke infiltratie wordt minder water afgevoerd naar het stedelijke rioleringssysteem, wat bijdraagt aan een duurzamere waterhuishouding.





LA PASSERELLE NÉO BARBÈS, PARIJS | FR

SLIM WATERGEBRUIK IN KANTOREN

De kantoorruimtes bij La Passerelle Néo Barbès zijn ontworpen met waterbesparing in gedachten. Een regenwateropvangsysteem voorziet in de irrigatie van de groene zones en levert water voor de sanitaire installaties, waardoor het waterverbruik aanzienlijk wordt verminderd.

KIEM 2050, KIRCHBERG | LU
DUURZAAM WATERBEHEER

Het Kiem 2050-project zet in op een slimme aanpak van watergebruik, met een regenwateropvangsysteem dat het drinkwaterverbruik drastisch verlaagt. Het opgevangen water wordt hoofdzakelijk ingezet voor het onderhoud van het park en de tuinen, wat de langetermijnduurzaamheid van het project versterkt.





ÎLE DE FRANCE | FR
EEN VEELZIJDIGE AANPAK VAN WATERBESPARING

Verschillende residentiële projecten zetten met innovatieve waterbeheersystemen in op duurzame besparingen door efficiënt om te gaan met overtollig water en het waar mogelijk te hergebruiken.

- **Avon:**
  Een doorlaatbare voorkomt drainagemat dat regenwater in de riolering terechtkomt. Reservoirs op het dak vangen het regenwater dan weer op om er de groene zones op een duurzame manier mee te besproeien.

- **Bussy:**
  Het Tubosider-systeem – bestaande uit modulaire, cilindervormige structuren – vangt regenwater op en slaat het op. Het systeem reguleert de waterstroom, voorkomt overstromingen en vermindert de druk op het rioolstelsel door het water geleidelijk af te voeren of in de bodem te laten indringen.

Indicatoren en targets

E3-3 Targets omtrent water en mariene hulpbronnen

Immobel streeft naar een efficiënt waterbeheer binnen de volledige waarde-keten.

Ons hoofddoelen op dit gebied zijn:

Waterverbruik terugdringen:

- In elk project regenwateropvangsystemen of infiltratiezones integreren.
- Het waterverbruik beperken door sanitair met hoog rendement te installeren.
- Zorgen dat alle projecten die vanaf 2030 worden opgeleverd, voldoen aan de DNSH-criteria ('Do no significant harm') van de Europese taxonomie.

Watergerelateerde risico's:

- Voor alle nieuwe projecten de overstromingsrisico's beoordelen op basis van lokale klimaatscenario's.
- Maatregelen tegen waterstress integreren in het ontwerp van nieuwe ontwikkelingen.

E3-4 Waterverbruik

Hoewel Immobel zelf een minimaal direct waterverbruik heeft (minder dan 40 l per dag per medewerker), blijft de ecologische impact van onze projecten aanzienlijk. Daarom integreren we waterbesparing in al onze ontwikkelingen. Regenwateropvangsystemen verkleinen de afhankelijkheid van drinkwater voor irrigatie, schoonmaak en sanitaire voorzieningen.

E3-5 Verwachte financiële gevolgen door impact, risico's en opportuniteiten aangaande water en mariene bronnen

Duurzaamheid en veerkracht worden steeds belangrijker voor investeerders en belanghebbenden bij de waardering van vastgoed. Door geavanceerde waterbeheersystemen te integreren, spelen Immobel-projecten in op de groeiende vraag naar duurzame gebouwen, wat de waarde van onze activa verhoogt. De financiële impact van die maatregelen wordt per project beoordeeld en geïntegreerd in economische haalbaarheidsstudies.

Vastgoedprojecten met waterzuinige en klimaatbestendige oplossingen zijn aantrekkelijker voor kopers, investeerders en huurders. Dat leidt niet alleen tot een hogere vraag en betere huurprijzen, maar ook tot een hogere waardering op de vastgoedmarkt.

Biodiversiteit en ecosystemen

ESRS E 4

Strategie

Biodiversiteit omvat de rijkdom aan soorten, ecosystemen en hun onderlinge samenhang. Naast haar intrinsieke waarde biedt biodiversiteit talloze voordelen voor de samenleving. Voor bedrijven is het daarom cruciaal om niet alleen de impact van hun activiteiten op biodiversiteit te begrijpen, maar die ook zowel kwalitatief als kwantitatief te meten. Belanghebbenden, zoals regelgevers, investeerders en betrokken gemeenschappen, zijn zich steeds bewuster van de aanzienlijke invloed die de vastgoedsector heeft op de biodiversiteit en op ecosystemen. Vooral veranderingen in landgebruik, vernietiging van habitats en vervuiling dragen hier sterk aan bij. Niet-duurzame stedelijke ontwikkeling kan leiden tot het verlies van essentiële ecosystemen, een afname van de biodiversiteit en verstoring van habitats – met negatieve gevolgen voor zowel het milieu als de betrokken gemeenschappen.

Om deze uitdagingen aan te pakken, wordt van ontwikkelaars verwacht dat ze biodiversiteitsvriendelijke praktijken integreren, zoals het behoud van habitats, de aanleg van groene ruimtes en duurzaam landbeheer. Het ontbreken van proactieve maatregelen kan leiden tot sancties, reputatieschade en een daling van de marktwaarde van projecten. Omgekeerd zorgen doordachte acties voor duurzamere projecten, betere milieuprestaties en een hogere langetermijnwaarde van het vastgoed.

E4-1 Transitieplan en integratie van biodiversiteit en ecosystemen in strategie en bedrijfsmodel

Het transitieplan van Immobel voor biodiversiteit is nauw verweven met onze klimaatactie. We erkennen dat de aanzienlijke problemen op het vlak van biodiversiteit en klimaat onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en ontwikkelen daarom projecten die ecosystemen herstellen, natuurlijke habitats behouden en natuurgebaseerde oplossingen toepassen.

Onze strategie richt zich op duurzaam landgebruik, het creëren van groene ruimtes en het herstel van beschadigde gebieden, zodat we tegelijkertijd het verlies van biodiversiteit en de klimaatverandering tegengaan. Door biodiversiteit vanaf de planningsfase tot en met de exploitatie van een project mee te nemen, dragen we bij aan langdurige milieubestendigheid en duurzaamheid.

SBM-3 Materiële impact, risico's en opportuniteiten en hun interacties met de strategie en het businessmodel

Immobel pakt de twee grootste oorzaken van biodiversiteitsverlies aan: klimaatverandering en landgebruik. Als verantwoordelijke vastgoedontwikkelaar streven we ernaar om niet alleen waarde te creëren voor de gebruikers, maar ook voor het milieu. Onze focus op stedelijke herontwikkeling voorkomt dat steden zich verder uitbreiden ten koste van bossen en landbouwgronden. Dit sluit direct aan bij de strategie van Immobel voor stadsvernieuwing en duurzaam landgebruik. In perifere stedelijke gebieden zetten we in op rehabilitatieprojecten met een netto positieve impact op biodiversiteit, in lijn met de Europese biodiversiteitsinitiatieven. Deze aanpak zorgt ervoor dat onze projecten niet alleen financieel rendabel zijn, maar ook ecologisch en sociaal verantwoord blijven. Dit versterkt onze reputatie, garandeert dat we de regelgeving naleven en verhoogt de langetermijnwaarde van onze activa.

Bovendien weerspiegelt onze inzet voor het herstel van groene ruimtes en het toepassen van natuurgebaseerde oplossingen de kernwaarden van Immobel: duurzaamheid en veerkracht. Die waarden vormen de basis voor onze groei en ons toekomstige succes.

IRO-1 Beschrijving van de processen om de materiële impact, risico's en opportuniteiten aangaande biodiversiteit en ecosystemen te identificeren en te beoordelen

In het kader van onze analyse van de dubbele materialiteit hebben we de belangrijke impact, risico's en opportuniteiten geïdentificeerd die verband houden met biodiversiteit en ecosystemen. Momenteel worden geen van deze als materieel beschouwd voor Immobel.

IMPACT	RISICO'S	OPPORTUNITEITEN
Biodiversiteit		
– Verharding van bodems leidt tot vernietiging van habitats, verstoring van ecosystemen en minder veerkrachtige ecosystemen. + Herstel en behoud van natuurlijke ruimtes helpt ecosystemen te herstellen.	• Juridische en reputatierisico's als gevolg van toenemende verwachtingen van overheden, wetgevers, organisaties en burgers om de biodiversiteit te beschermen en te herstellen. • Ontwikkelingen die de biodiversiteit schaden, kunnen te maken krijgen met publieke weerstand, juridische procedures en regelgevende sancties.	• Natuurgebaseerde oplossingen kunnen energie besparen, de levenskwaliteit en het welzijn van de gebruikers verbeteren en extra waarde toevoegen aan activa door voordelen zoals klimaatbestendigheid, CO_2-opslag, bodemconservatie en versterking van blauw-groene netwerken. • De biodiversiteit bevorderen kan de ecologische waarde van activa verbeteren en de perceptie bij de gemeenschap versterken, waardoor het vastgoed aantrekkelijker wordt voor milieubewuste belanghebbenden.
Grondgebruik		
– Slecht ruimtegebruik draagt bij aan habitatverlies en sociale problemen. + Slim ruimtegebruik verhoogt de gemeenschapswaarde en biodiversiteit (bijv. sanering van brownfields, doorlaatbaarheid van verharde oppervlakken). + Thoughtful land use maximizes space, integrates green areasand supports ecological balance.	• Juridische en reputatierisico's als gevolg van toenemende verwachtingen van belanghebbenden om bodemverharding en stedelijke wildgroei te beperken. • Inefficiënte ruimtelijke ordening kan leiden tot weerstand uit de gemeenschap, regelgevende obstakels en verplichte compensatie voor milieuschade.	• Ontwikkeling op brownfields biedt opportuniteiten om gebruik te maken van onderbenutte grond binnen bestaande gemeenschappen en tegelijkertijd bij te dragen aan bredere maatschappelijke doelstellingen op het gebied van milieuzorg en bescherming van de gezondheid. • Slimme ruimtelijke planning kan middelen efficiënter benutten en de integratie in de gemeenschap verbeteren.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

E4-2 Beleid met betrekking tot biodiversiteit en ecosystemen

Onze acquisitiestrategie geeft prioriteit aan renovatieprojecten of herontwikkeling van brownfields. Dit sluit aan bij onze langetermijndoelstelling om het landgebruik met 30 % te verminderen tegen 2030 en tegen 2050 netto geen nieuwe grond meer in te nemen. Voor ontwikkelingen in de voorsteden leggen we de nadruk op duurzame verstedelijking, met aandacht voor bodembesparing, beheersing van stedelijke wildgroei en minimale kunstmatige bodembewerking.

We zetten ons in voor een positieve toename van de biodiversiteit bij alle nieuwe projecten ten opzichte van de situatie vóór de ontwikkeling. We werken nauw samen met landschapsarchitecten en ecologen om de biodiversiteit ter plaatse te beoordelen en effectieve herstelstrategieën uit te werken.

De benadering van Immobel op het gebied van biodiversiteit positioneert ons als een actieve partner in het veerkrachtiger en klimaatbestendiger maken van steden en gemeenschappen door de verbetering van de biodiversiteit en CO_2-reductiedoelstellingen te integreren.

E4-3 Acties en maatregelen met betrekking tot biodiversiteit en ecosystemen

Binnen onze bedrijfsactiviteiten houdt de aanpak van de impact, risico's en opportuniteiten met betrekking tot de biodiversiteit in dat we maatregelen nemen in verschillende fasen van de projectlevenscyclus, zoals beschreven in onderstaande tabel.

ACQUISITIE	ONTWERP EN VERGUNNING	BOUW	COMMERCIALISERING
• Analyse van bestaande milieu- en biodiversiteitsfactoren	• Milieueffectbeoordeling uitvoeren • Maatregelen die de biodiversiteit bevorderen opnemen in het ontwerp	• Bedreigde soorten en natuurlijke habitats beschermen • Maatregelen nemen die de biodiversiteit bevorderen	• Biodiversiteitsfactoren meten • Ondersteuning van milieuvriendelijk beheer van groene zones

Tijdens het acquisitieproces voeren we een grondige milieueffectbeoordeling uit om potentiële risico's en regelgevingseisen te evalueren. Belangrijke controles omvatten:

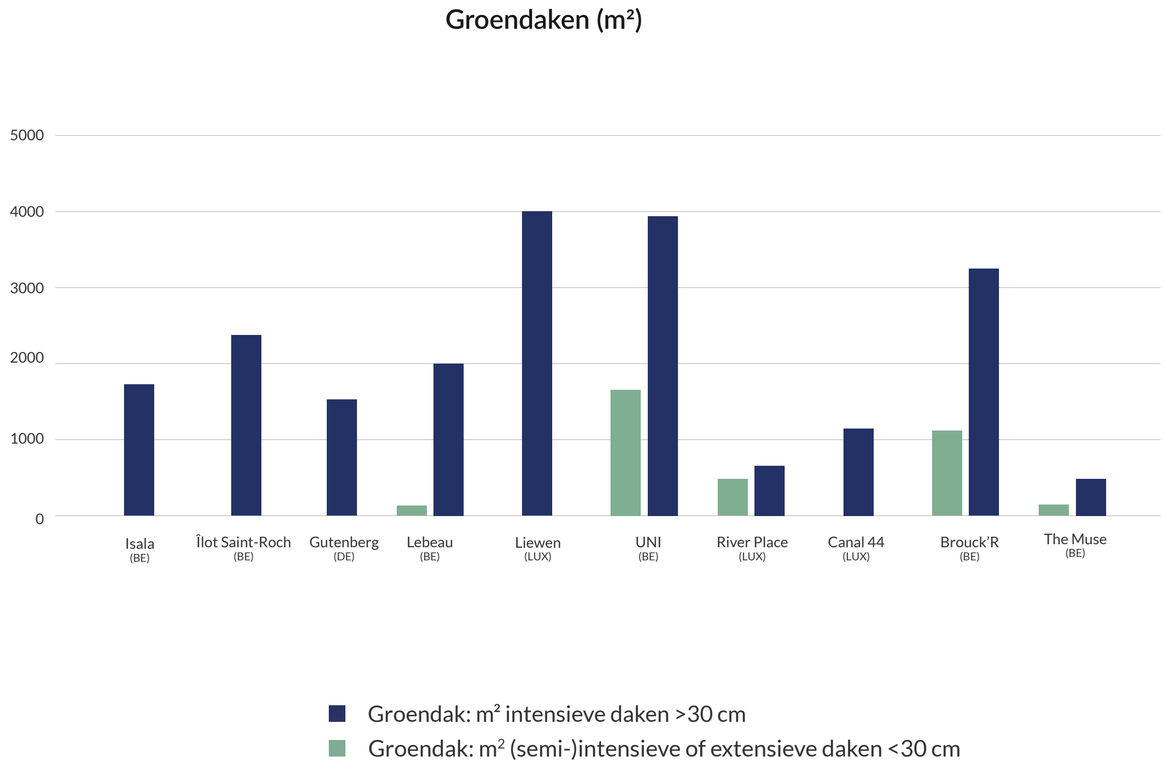
- **Bodemgesteldheid en -verontreiniging:**
  Analyse van bodemattesten, onderzoeksrapporten en saneringsplannen, inclusief overheidsbeslissingen over sanering.

- **Regelgeving en naleving:**
  Onderzoek naar eerdere milieu-inspecties, claims of vereiste vergunningen/vrijstellingen met betrekking tot activiteiten op de site die de biodiversiteit kunnen beïnvloeden of officiële goedkeuring vereisen.

Als onderdeel van de projectvergunningsfase wordt een milieueffectbeoordeling uitgevoerd, die belangrijke aspecten zoals het behoud van de biodiversiteit en het herstel van ecosystemen omvat. Hierdoor wordt natuurbehoud geïntegreerd via de strategische selectie van bebouwde gebieden en de opname van groene ruimtes en corridors die de regeneratie van de lokale flora en fauna bevorderen.

Tijdens de ontwerpfase leggen we de nadruk op een duurzame en doordachte benadering van verstedelijking, waarbij bodembesparing, beheersing van stedelijke wildgroei en beperking van kunstmatige bodembewerking kernoverwegingen zijn. Een belangrijk doel is de toepassing van de principes van Biodiversity Net Gain (BNG) of biodiversiteitswinst. Dit houdt in dat er een nettowinst wordt geboekt door middel van de vergroting en diversificatie van natuurlijke habitats, het behoud en de aanplanting van inheemse soorten, de bescherming en creatie van volle grond, het beheer van groene ruimtes en de versterking van ecologische corridors.

Tijdens de bouw- en opleveringsfase van een project blijft de bescherming van de biodiversiteit een belangrijke overweging. Speciale aandacht gaat naar de bescherming van bedreigde soorten en natuurlijke habitats, om ecologische verstoringen te minimaliseren. Maatregelen die de biodiversiteit bevorderen, zoals de introductie van inheemse plantensoorten, groendaken en ecologische corridors, worden genomen om de lokale ecosystemen te versterken. Bij de oplevering worden de biodiversiteitsfactoren gemeten om de ecologische impact van het project te beoordelen, terwijl richtlijnen worden verstrekt voor het milieuvriendelijke onderhoud van de groene zones. Dit zorgt ervoor dat de ecologische waarde van de site blijft toenemen, ter ondersteuning van duurzaamheid en veerkracht op de lange termijn.



Projectreferenties
Biodiversiteit en ecosystemen



COMMODORE, BRUSSEL | BE
CENTRALE TUIN EN PRODUCTIEVE LANDSCHAPPEN

Het Commodore-project integreert een groot centraal park binnen het binnenblok, een multifunctionele groene ruimte die zowel de biodiversiteit bevordert als een plek biedt voor ontmoeting, ontspanning en spel. Van de totale binnenplaats en tuin is 79% – goed voor 3.507 m² – doorlaatbaar, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding en het ecosysteem. De productieve landschappen omvatten een moestuin en een boomgaard, terwijl de gelijkvloerse appartementen beschikken over een privétuin. Er is gekozen voor een mix van vooral inheemse, maar ook enkele uitheemse plantensoorten die bijdragen aan de klimaatbestendigheid van het project. Daarnaast zorgen innovatieve waterbeheersystemen (zoals wadi's en infiltratiezones) niet alleen voor een efficiëntere afwatering: ze hebben ook een esthetische en educatieve functie. Een groene gordel van behouden bomen verhoogt de ecologische waarde van de site.



POLVERMILLEN, LUXEMBURG | LU
WATERBEHEER EN BEHOUD VAN HABITATS

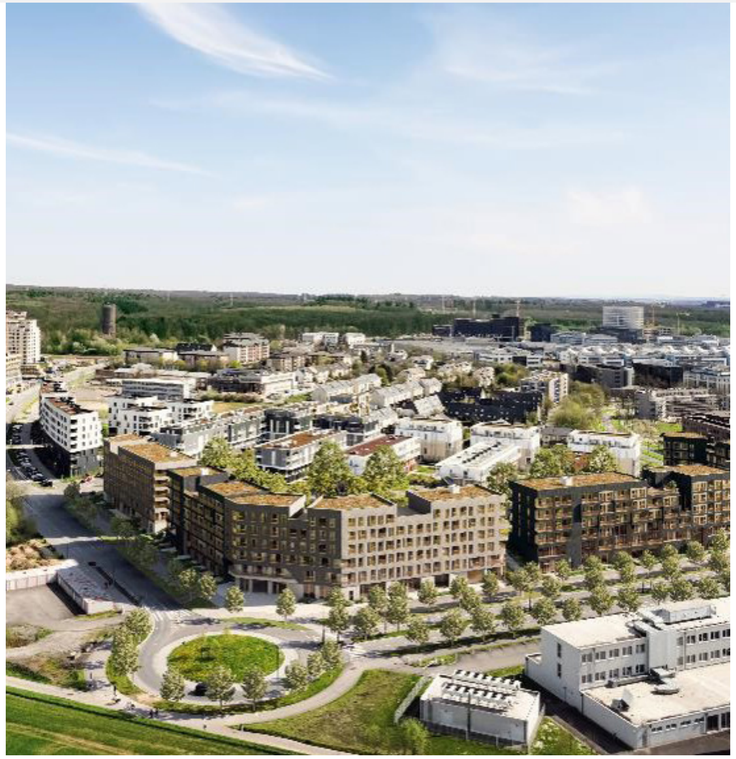
Polvermillen zet sterk in op biodiversiteit en duurzaam waterbeheer. Regenwater wordt opgevangen via daken en wadi's, voor meer natuurlijke infiltratie en verdamping. In het zuidelijke deel van het terrein versterken een beboste zone en tuinen die periodiek onderlopen de lokale ecosystemen. Een retentiebekken van 289 m³ zorgt voor een efficiënte en duurzame waterhuishouding.

Daarnaast blijft de bestaande boomstructuur langs de rivier de Alzette behouden – een belangrijk ecologisch gebied – en worden inheemse soorten zoals de muurhagedis beschermd. De historische stenen muur, die onderdak biedt aan planten, insecten en vogels, blijft eveneens bewaard. Bovendien worden kunstmatige verblijfplaatsen voor vleermuizen geïntegreerd in behouden bomen. Stadsontwikkeling en natuurbeheer gaan hier dus duidelijk hand in hand.

LA PASSERELLE NÉO BARBÈS, PARIJS | FR
DAKEN VOL BIODIVERSITEIT

Bij het project worden de klassieke zinken daken ingeruild voor groendaken, die de biodiversiteit in de stad versterken. Naast het ecologische voordeel creëren die groenzones nieuwe ontmoetingsplekken met een prachtig uitzicht op Montmartre en de Sacré-Cœur. Het project bewijst dat ecologische verrijking en stedelijke leefbaarheid perfect kunnen samengaan.





KIEM 2050, KIRCHBERG | LU
STEDELIJKE BOOMKRUINEN

Als onderdeel van zijn groene ambitie worden binnen Kiem 2050 ongeveer honderd bomen aangeplant. Die ingreep verhoogt niet alleen de biodiversiteit en ecologische waarde van de buurt, maar draagt ook bij aan een aangenamere, leefbare stadsomgeving.

BROUCK'R, BRUSSEL | BE
GROENE OASE IN HET HART VAN DE STAD

Om de stedelijke biodiversiteit te versterken en een groenere leef- en werkomgeving te creëren, worden in onze projecten zorgvuldig ontworpen tuinen geïntegreerd. Bij Brouck'R wordt een groene tuin van 2.000 m² bij de nieuwe ontwikkeling opengesteld voor zowel de bewoners als de kantoorgebruikers, wat het welzijn en de gemeenschapszin bevordert. Door te kiezen voor een breed scala aan planten en een hoog percentage inheemse bomen, versterkt het project de stedelijke natuur en verhoogt het de veerkracht van het ecosysteem. Deze groene oase in het hart van Brussel draagt niet alleen bij aan de biodiversiteit, maar zorgt ook voor verkoeling, luchtzuivering en een gezondere leefomgeving.





UNI, BRUSSEL | BE

DIERENOPVANGCENTRUM VOOR BRUSSEL

Biodiversiteit en stadsontwikkeling met elkaar verzoenen is vaak een uitdaging. Groendaken en beplante zones zijn inmiddels goed ingeburgerd, maar hun impact op natuurbehoud blijft beperkt. Dit project gaat een stap verder: voor het eerst wordt een dierenopvangcentrum geïntegreerd in een stadsontwikkelingsproject.

Een nieuw, houten gebouw zal onderdak bieden aan het eerste dierenopvangcentrum van Brussel, een pioniersproject dat natuurbehoud en stedelijke ontwikkeling volledig met elkaar verweeft. Het centrum wordt niet alleen een opvangplek voor wilde dieren, maar zal ook gespecialiseerde jobs creëren, opleidingsmogelijkheden bieden en samenwerken met universiteiten en scholen om bewustwording en onderzoek te bevorderen.

Alain Maron, minister van Leefmilieu, legt uit: 'De wilde dieren in onze regio beschermen is essentieel om ons stedelijke ecosysteem in stand te houden. Dat vereist zowel preventieve maatregelen, zoals natuurlijke habitats behouden en versnippering en vervuiling aanpakken, als curatieve ingrepen, zoals gewonde of zieke dieren verzorgen.'

De locatie is niet willekeurig gekozen. Yves Rouyet, voormalig schepen van Dierenwelzijn en Stedenbouw in Elsene, verklaart: 'Door de nabijheid van het Zoniënwoud en het Ter Kamerenbos worden in Elsene, Bosvoorde, Ukkel en Oudergem veel wilde dieren gered. Samen met het gewest zochten we actief naar een geschikte locatie voor een opvangcentrum, en de VUB Main Campus bleek ideaal. Die is vlot bereikbaar en maakt een logische samenwerking mogelijk met de biologiefaculteit van de universiteit. De droom voor Elsene is om dit centrum uit te bouwen tot een educatieve plek in het teken van de natuur die toegankelijk is voor studenten, onderzoekers, scholieren en het brede publiek.'

Door natuurzorg in het hart van de stad te verankeren, zet dit initiatief een nieuwe standaard voor stedelijke biodiversiteitsinspanningen. Het overstijgt schadebeperking en zet in op proactieve instandhouding, waarbij ecologische verantwoordelijkheid, wetenschappelijk onderzoek, onderwijs en gemeenschapsbetrokkenheid samenkomen.

ÎLOT-SAINT-ROCH, NIJVEL | BE

EEN COLLECTIEVE STADSMOESTUIN IN ÎLOT SAINT-ROCH

Als onderdeel van de herontwikkeling van Îlot Saint-Roch in Nijvel wordt een specifiek gedeelte van de buitenruimte omgetoverd tot een collectieve stadsmoestuin. Die gemeenschappelijke tuin, beheerd door de lokale bewoners, biedt een veilige en toegankelijke plek voor stadslandbouw. Het initiatief wordt verder ondersteund door een fietsenstalling speciaal voor de bezoekers.

Naast de sociale voordelen draagt dit project bij aan de biodiversiteit door vegetatie te herintroduceren en het ecosysteem veerkrachtiger te maken. Het bevordert korte ketens voor voeding, wat het mogelijk maakt om in de stad verse en lokale producten te verbouwen. De transformatie van een voorheen vervuilde locatie naar een ruimte voor de duurzame teelt van groenten en fruit toont een doordachte aanpak van de sanering en herbestemming van gronden. Het hele project creëert bovendien zowel ecologische als sociale waarde voor de buurt.

Door bewoners actief te betrekken en duurzamer grondgebruik te stimuleren, zal deze stadsmoestuin een waardevolle toevoeging worden voor Îlot Saint-Roch: een plek die de betrokken gemeenschap ten goede komt en een toonbeeld is van milieuvriendelijkere stedelijke ontwikkeling.





SLACHTHUIS, ANTWERPEN | BE

EEN GROENE STADSVISIE VOOR ANTWERPEN

Het masterplan voor de Slachthuiswijk legt de nadruk op duurzaamheid en groene infrastructuur. Het omvat 40.000 m² aan groene ruimte, met parken, pleinen en speeltuinen, en zal nieuwe groene corridors creëren die de verschillende delen van de wijk met elkaar verbinden. In het nieuwe gebied rond de Kalverwei zijn niet alleen uitgestrekte groene ruimtes te vinden, maar ook twee speeltuinen voor kinderen, wat het tot een gezinsvriendelijke omgeving maakt. Duurzaamheid staat hier centraal, met autovrije zones, regenwaterbeheersystemen, groendaken en speciaal aangelegde fiets- en wandelpaden. Allemaal dragen die bij aan een kleinere ecologische voetafdruk en het bevorderen van een milieuvriendelijke levensstijl. Het doel is een koolstofneutrale gemeenschap waar modern wonen hand in hand gaat met de natuur. Dit project zet een nieuwe standaard voor groene stadsvernieuwing in Antwerpen.

Indicatoren en targets

E4-4 Targets omtrent biodiversiteit en ecosystemen

Immobel zet in zijn acquisitie- en ontwikkelingsstrategie sterk in op renovatie en de herontwikkeling van brownfields. Daarbij hanteert het een efficiënt ruimtegebruik dat afgestemd is op de sociale en economische context van elke regio, met als doel stedelijke wildgroei te vermijden. Hierdoor wordt 70 % van onze nieuwe bouwportefeuille ontwikkeld op brownfieldlocaties, wat de druk op natuurlijke en landbouwgronden vermindert.

Tijdens de ontwikkelingsfase is ons doel om de Biodiversity Net Gain (BNG) te realiseren door maatregelen te integreren die de lokale ecosystemen versterken. Voor kantoorgebouwen maken we gebruik van duurzaamheidscertificeringen zoals BREEAM om de biodiversiteitsprestaties te verbeteren.

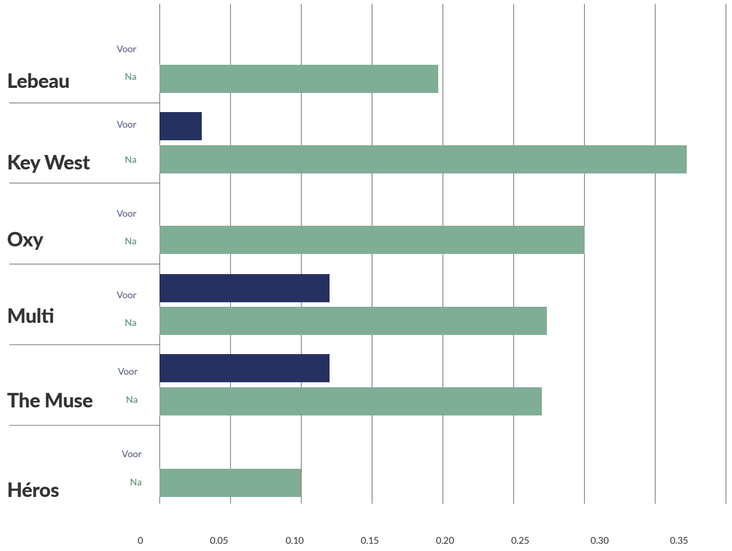
Daarnaast stemt Immobel zijn ontwikkelingsprojecten en documentatie geleidelijk af op de DNSH-criteria ('Do No Significant Harm') van de EU-taxonomie voor biodiversiteit. Dit houdt in dat wordt aangetoond dat beschermde flora behouden blijft, de landbouwgrond vruchtbaar blijft en aan andere belangrijke milieunormen wordt voldaan.

E4-5 Impactindicatoren omtrent biodiversiteit en ecosystemen

In een stedelijke omgeving zoals Brussel hanteren we de Biotope Area Factor (BAF+) als maatstaf om de biodiversiteitswaarde van een project vóór en na herontwikkeling te meten. De BAF+ score, die varieert van 0 tot 1, weerspiegelt de ecologisch effectieve oppervlakte, waarbij rekening wordt gehouden met de mate van bodemdoorlaatbaarheid (0 = volledig ondoorlaatbaar, 1 = open bodem). Dit cijfer wordt gedeeld door de totale grondoppervlakte. We streven altijd naar een toename van de biodiversiteit, en onze ontwerpen leiden doorgaans tot een stijging van 30 % in biodiversiteitspotentieel. Dit bereiken we door groene ruimtes te integreren op verschillende niveaus, van open grond tot semi-intensieve en extensieve groene daken.
In 2024 heeft de Brusselse regering een geactualiseerde versie van de BAF+ score goedgekeurd als onderdeel van het Natuurplan. Waar de eerdere versie zich vooral richtte op bodemdoorlaatbaarheid, houdt de vernieuwde BAF+ nu ook rekening met de lokale context en een bredere reeks ecologische factoren, zoals het type project (renovatie, nieuwbouw of openbare ruimte). Dankzij die verfijnde aanpak kunnen we de milieu-impact van een locatie nauwkeuriger inschatten. Projecten krijgen nu een score waarbij duurzaamheidsaspecten worden beloond met één of meerdere '+'-vermeldingen. Die veranderingen sluiten naadloos aan bij de bredere doelstellingen van Immobel op het vlak van natuurgerichte stedelijke ontwikkeling en klimaatbestendigheid, en het nieuwe systeem zal ook bij toekomstige projecten worden toegepast.
Voor voorstedelijke ontwikkelingen met goedgekeurde vergunningen gebruikt Immobel een erkende BNG-calculator om de toename van de biodiversiteit te meten. Dit instrument bepaalt de biodiversiteitswaarde van een locatie op basis van het type en de kwaliteit van de aanwezige habitats. Op basis van die analyses kunnen ontwerpen worden aangepast om een maximale biodiversiteitswinst te garanderen. In 2024 werden drie grootschalige ontwikkelingsprojecten in voorstedelijke gebieden aan een BNG-analyse onderworpen: één economisch ontwikkelingsproject en twee residentiële projecten.

In Luxemburg geldt het principe van ecologische compensatie, wat inhoudt dat ontwikkelaars verplicht zijn om milieuschade door bouwactiviteiten te herstellen. Dat kan door vernietigde biotopen opnieuw aan te leggen en maatregelen te nemen ter bescherming van kwetsbare soorten. Ontwikkelaars kunnen hun compensatieverplichtingen naleven via een belastingheffing, waarbij de middelen worden beheerd door de staat of gemeenten. Dit proces omvat grondige impactbeoordelingen, ecologische evaluaties en het gebruik van digitale instrumenten. Het doel is een evenwicht te vinden tussen natuurbescherming en ontwikkeling, biodiversiteitsverlies te minimaliseren en compensatiemaatregelen efficiënter te organiseren.

Biotoopoppervlakte scores



E4-6 Verwachte financiële gevolgen door de risico's en opportuniteiten met betrekking tot biodiversiteit en ecosystemen

Biodiversiteitsmaatregelen binnen vastgoedontwikkeling kunnen aanzienlijke financiële voordelen opleveren, met name door slim grondbeheer en gerichte instandhoudingsinspanningen. Immobel zet bodembeheer- en biodiversiteitsstrategieën in om de financiële waarde van projecten te versterken en te beschermen.

De financiële impact van biodiversiteitsinitiatieven wordt per project beoordeeld en geïntegreerd in economische haalbaarheidsstudies. Hoewel strengere biodiversiteitsnormen hogere implementatiekosten met zich mee kunnen brengen, kunnen andere factoren, zoals efficiënt ruimtegebruik, de financiële balans positief beïnvloeden.

Daarnaast kunnen investeringen in biodiversiteit op lange termijn net financiële voordelen bieden. Projecten met een sterke ecologische focus zijn aantrekkelijker voor kopers, huurders en investeerders, wat kan resulteren in een hogere vastgoedwaarde, hogere prijzen en een grotere vraag van milieubewuste klanten. Bovendien helpen deze maatregelen de juridische risico's te beperken, boetes te vermijden en de operationele kosten te verlagen, bijvoorbeeld door energie-efficiëntie en minder onderhoud.

Duurzame projecten trekken ook gemakkelijker groene investeringen en subsidies aan en zijn beter bestand tegen toekomstige milieuproblemen. Door biodiversiteit centraal te stellen, versterken bedrijven niet alleen hun merkreputatie, maar waarborgen ze ook stabiele, langdurige rendementen, waarmee ze zich positioneren als koplopers in duurzame vastgoedontwikkeling.

Grondstoffengebruik en circulaire economie

ESRS E 5

Strategie

Naast energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen spelen grondstoffen een belangrijke rol in de vastgoedsector. Deze sector is namelijk sterk afhankelijk van grondstoffen, en dat brengt een aanzienlijke hoeveelheid ingebedde koolstof mee. De overgang naar een circulaire economie is dan ook essentieel voor de ontwikkeling van koolstofarme steden, zoals benadrukt in duurzameontwikkelingsdoelstelling twaalf van de VN over verantwoorde consumptie en productie. Circulaire principes bieden niet alleen economische opportuniteiten en extra werkgelegenheid, maar helpen ook het energieverbruik en de CO_2-uitstoot aanzienlijk te verminderen.

Circulair denken biedt een holistische en systemische benadering van bouwontwerp, waarbij gebouwen niet op zichzelf staan, maar deel uitmaken van bredere ecologische, economische en sociale oplossingen. Dat vergroot de impact van projecten op hun omgeving en bevordert de symbiose in de stad door gedeelde hulpbronnen, energie en transport optimaal te benutten.

Toch blijven circulaire praktijken vaak gefragmenteerd. Om een echte transformatie te realiseren, zijn structurele samenwerking en sectoroverschrijdende synergieën nodig. Immobel erkent dat grootschalige ontwikkelaars een sleutelrol spelen in het bevorderen van circulariteit in stedelijke gebieden. Daarom vormt circulariteit een integraal onderdeel van onze duurzaamheidsstrategie, zoals weerspiegeld in onze materialiteitsanalyse.

IRO-1 Beschrijving van het proces om de materiële impact, risico's en opportuniteiten aangaande grondstoffengebruik en circulaire economie te identificeren en te beoordelen

In het kader van onze analyse van de dubbele materialiteit hebben we de belangrijke impact, risico's en opportuniteiten geïdentificeerd die verband houden met het gebruik van grondstoffen en de circulaire economie. Momenteel beschouwen we geen van deze als materieel.

IMPACT	RISICO'S	OPPORTUNITEITEN
+ Praktijken in lijn met de circulaire economie verminderen het afval en verhogen de efficiëntie van hulpbronnen, wat natuurlijke middelen bespaart en innovatie en nieuwe technologieën ondersteunt. – Lineaire bouwmodellen genereren afval en verhogen de druk op het milieu, wat bijdraagt aan vervuiling en uitputting van hulpbronnen.	• IInkomen of kasstroom loopt risico door circulaire praktijken (bv. hergebruik en recycling van materialen, circulair ontwerp en aanpasbaarheid) en door regelgeving niet toe te passen en op te volgen. Ook reputatieschade is mogelijk. • Lineaire bouwprocessen kunnen leiden tot hogere afval- en grondstofkosten. Circulair bouwontwerp kan leiden tot een hogere ontwerpcomplexiteit.	• De voorkeur geven aan stedelijke mijnbouw en renovatie boven nieuwbouw. Deelnemen aan (of leiderschap nemen in) de inspanningen van de sector om meer circulariteit te bevorderen, met name in de toeleveringsketen. • De circulaire economie kan de afvalkosten verlagen, de levensduur van materialen verlengen en de kosten drukken.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

E5-1 Beleid met betrekking tot grondstoffengebruik en circulaire economie

Immobel heeft vier strategische pijlers geïdentificeerd om de circulaire transitie te versnellen: een mentaliteitsverandering, monitoring van materiaalstromen, betrokkenheid van belanghebbenden en het bevorderen van ecologische regeneratie (behandeld in het hoofdstuk over biodiversiteit).

- **Mentaliteitsverandering:**
  De verschuiving van lineair naar circulair denken (van grondstoffen eenmalig gebruiken naar ze hergebruiken, en van individuele naar collectieve oplossingen) is cruciaal. Immobel zet actief in op het sociale aspect van deze transitie, zoals beschreven in ons hoofdstuk 'Betrokken gemeenschappen'. Dit nieuwe denken vertaalt zich ook naar de ontwerpfase, waarin renovatie de voorkeur krijgt boven sloop. Bovendien mikken we op flexibele, aanpasbare ontwerpen die eenvoudig te demonteren en te hergebruiken vallen. Deze aanpak garandeert duurzaamheid op lange termijn en sluit aan bij de steeds strengere regelgeving.

- **Monitoring van materiaalstromen:**
  Bij elk renovatieproject stellen we een inventaris op van herbruikbare materialen. Daarnaast voeren we marktonderzoek uit naar beschikbare gerecyclede of hergebruikte materialen die we in nieuwe ontwikkelingen kunnen integreren. Ons doel is om zo veel mogelijk materialen ter plaatse te hergebruiken of voor andere projecten in te zetten. Voor materialen die niet direct herbruikbaar zijn, zoeken we naar duurzame oplossingen binnen toekomstige Immobelprojecten of werken we samen met non-profitorganisaties, om hun maximale waarde binnen de circulaire economie te waarborgen.

- **Betrokkenheid van belanghebbenden:**
  Een succesvolle circulaire economie vereist een sterke coördinatie en samenwerking tussen verschillende partijen. Digitale tools zoals materialenpaspoorten en slimme logistieke systemen kunnen dit proces vergemakkelijken, maar de sleutel ligt in robuuste structuren en actieve participatie van de belanghebbenden. Immobel heeft mee Madaster opgericht, het platform voor de registratie van materialenpaspoorten in België, en is ook deelnemer van Bazaar, een initiatief van CFE-BPE. Deze platformen bevorderen transparantie en circulariteit in de bouwsector door materialen gedurende hun volledige levenscyclus te identificeren, op te volgen en opnieuw in te zetten.

E5-2 Acties en middelen omtrent grondstoffengebruik en circulaire economie

Een circulaire aanpak is essentieel om de natuurlijke hulpbronnen te behouden en de ingebedde koolstof te verlagen. Het dringt immers het energieverbruik en de behoefte aan nieuwe materialen terug. Dat draagt direct bij aan onze klimaatdoelstellingen en transitieplannen via de volgende kernacties:

- **Behoud van materiaalwaarde:**
  Al in de ontwerpfase maken we een gedetailleerde inventaris op van de materialen in het bestaande gebouw en beoordelen we in hoeverre ze herbruikbaar zijn. Tijdens de bouwfase nemen we specifieke clausules op in inkoopcontracten om het hergebruik van materialen te stimuleren en zorgen we ervoor dat materialen afkomstig van sloop correct worden gescheiden en hergebruikt. Na oplevering van het gebouw stellen we een materialenpaspoort op, waarin alle gebruikte materialen worden geregistreerd. Dat maakt toekomstig hergebruik of latere valorisatie mogelijk en sluit de kringloop, waardoor volgende projecten nog meer een circulair karakter krijgen.

- **Het gebruik van nieuwe hulpbronnen minimaliseren:**
  We geven renovatie de voorkeur boven nieuwbouw, optimaliseren ontwerpen via vergelijkingen op basis van LCA's (Levenscyclusanalyses) en zorgen ervoor dat ontwerpen flexibel en aanpasbaar zijn voor toekomstige demontage en later hergebruik.

- **Zorgvuldige selectie van nieuwe materialen:**
  We kiezen bewust voor hernieuwbare (biogebaseerde), gerecyclede en lokaal gewonnen materialen met een lage CO_2-uitstoot, om de milieu-impact te minimaliseren.

Projectreferenties

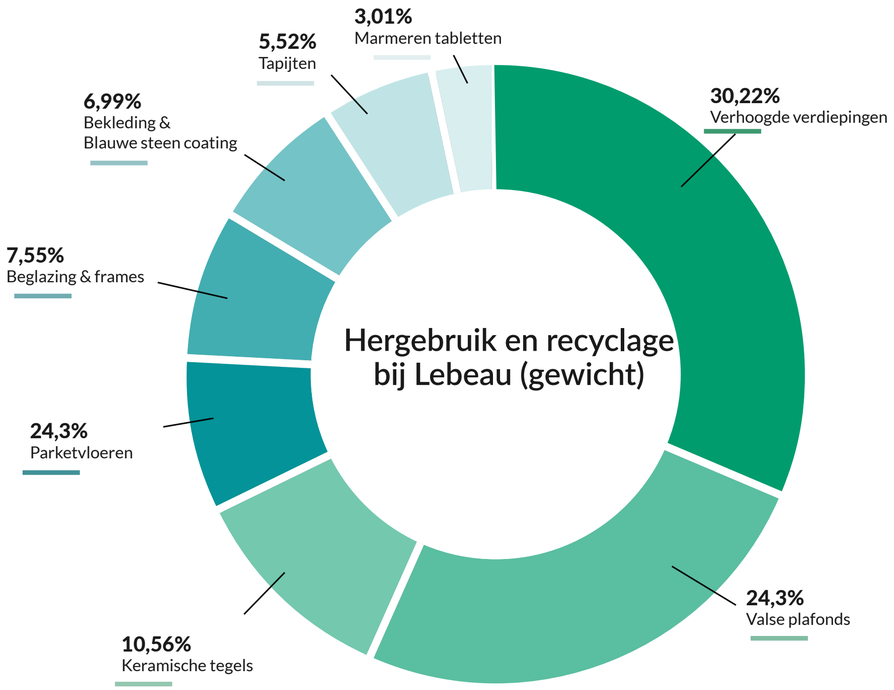
Grondstoffengebruik en circulaire economie



OXY, BRUSSEL | BE

GEBOUW ALS BRON EN BESTEMMING VOOR HERGEBRUIK

Het OXY-project laat zien hoe hergebruikte materialen een integraal onderdeel kunnen zijn van een gebouw. Door een grondige evaluatie werd het gebouw zowel een bron van herbruikbare componenten als een bestemming voor gerecupereerde materialen. Het gaat onder andere om keramische tegels, travertijnbekleding, composietpanelen, aluminiumgevelprofielen, verlichtingsarmaturen en deuren met een fineerlaag van sipo of meranti. De materialen komen rechtstreeks van de site zelf, van lokale leveranciers gespecialiseerd in gerecycleerde bouwmaterialen en waar mogelijk van overdrachten van de ene site naar de andere. Op die manier onderstreept OXY zijn sterke focus op circulariteit.



LEBEAU, BRUSSEL | BE

HERGEBRUIK VAN MATERIALEN

Het Lebeau-project is een toonbeeld van circulair bouwen, waarbij hergebruik en recycling centraal staan tijdens de afbraakwerken. In totaal wordt naar schatting 1.200 ton materiaal op een circulaire manier verwerkt. Belangrijke initiatieven binnen het project omvatten het plaatselijke hergebruik van structurele elementen, de herbestemming buiten de site van materialen zoals gevelbekleding en parketvloeren en de hoogwaardige recycling van glas en tapijten. Dankzij de zorgvuldige, selectieve afbraakwerken, de samenwerking met actoren uit de circulaire economie en de efficiënte materiaalverwerking bleef de hoeveelheid afval bij dit project minimaal. Lebeau zet hiermee een nieuwe standaard voor duurzame renovatiepraktijken die volledig voldoen aan de regionale regelgeving en levenscyclusanalysevereisten.

ÎLE DE FRANCE | FR
BIOGEBASEERDE MATERIALEN & PREFABRICATIE

Het residentiële ontwikkelingsproject in Aubervilliers (lot B) onderscheidt zich dankzij zijn biogebaseerde certificering en pakt uit met de integratie van milieuvriendelijke materialen. In Avon gaat dat engagement nog een stap verder, met biogebaseerde elektrische componenten. De gevels zijn opgetrokken uit terracottablokken, waarvan sommige delen als geprefabriceerde wanden werden getest. Dat verkleint de werklast op de bouwplaats en verhoogt de efficiëntie. Deze aanpak sluit naadloos aan bij de principes van de circulaire economie: bouwafval wordt beperkt, materialen worden optimaal benut en de levensduur van gebouwen wordt verlengd. Terracottablokken zijn duurzaam, herbruikbaar en recycleerbaar, wat van hen een toekomstbestendige materiaalkeuze maakt. Prefabricatie zorgt bovendien voor minder arbeidsintensieve processen, een kortere bouwtijd en een kleinere ecologische voetafdruk omdat er minder afval en transportemissies bij komen kijken.

Avon toont hoe innovatieve bouwtechnieken bijdragen aan een duurzamere en circulaire bebouwde omgeving.





SLACHTHUIS, ANTWERPEN | BE
ERFGOED KLAAR VOOR EEN CIRCULAIRE TOEKOMST

Een van de groene speerpunten in de Slachthuiswijk is de herbestemming van oude industriële gebouwen. Ze worden dynamische, duurzame ruimtes. Zo werd een van de voormalige slachthallen omgevormd tot een bruisende campus, een schoolvoorbeeld van adaptief hergebruik. Het project behoudt de historische identiteit van de site, terwijl hedendaagse duurzaamheidsprincipes worden geïntegreerd.
Door circulair te bouwen wordt de hoeveelheid afval tot een minimum herleid en krijgen bestaande structuren een tweede leven, wat de milieu-impact aanzienlijk verlaagt. Dat sluit aan bij de bredere ambitie om de Slachthuiswijk om te vormen tot een koolstofneutrale gemeenschap, waar erfgoedbehoud en circulaire economie samen bijdragen aan een duurzame toekomst.

KIEM 2050, KIRCHBERG | LU
RESOLUUT CIRCULAIR ONTWORPEN

Kiem 2050 is het eerste residentiële project in Luxemburg dat van meet af aan met een circulaire visie is ontworpen. Het zet een nieuwe standaard voor stadsontwikkeling in Kirchberg en legt de nadruk op flexibiliteit: ruimtes kunnen in de toekomst eenvoudig worden aangepast of opnieuw ingedeeld. Herbruikbare materialen staan centraal in dit bouwproject, waardoor Kiem 2050 een voorbeeld is op het vlak van duurzame vastgoedontwikkeling.



Indicatoren en targets

E5-3 Targets omtrent grondstoffengebruik en circulaire economie

Immobel zet zich in om het gebruik van koolstofintensieve bouwmaterialen drastisch te verminderen door grondstoffen optimaal te benutten en voor koolstofarme alternatieven te kiezen. We streven ernaar het aandeel hernieuwbare en gerecyclede of hergebruikte materialen in onze projecten aanzienlijk te verhogen. Momenteel herzien we onze reductietargets voor geïntegreerde koolstof, om in lijn te blijven met de SBTi Real Estate Guidance.

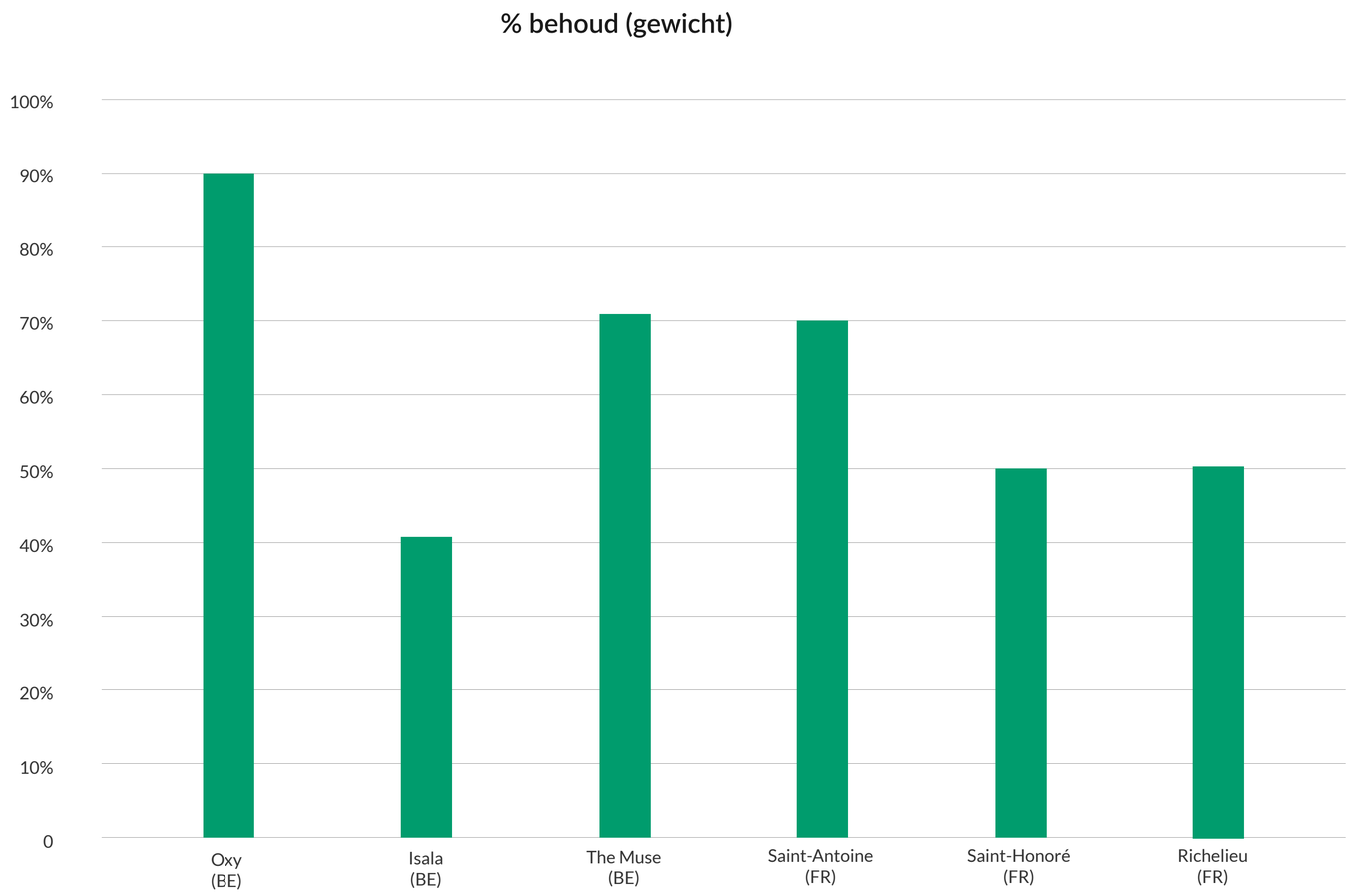
Tegen 2025 willen we voor elk nieuw renovatieproject in de ontwerpfase een materialeninventaris en een materialenpaspoort opstellen. Tegen 2030 zullen alle voltooide projecten voldoen aan de DNSH-criteria (Do No Significant Harm) omtrent circulariteit van de EU-taxonomie. Daarnaast stellen we voor elk nieuw ontwikkelingsproject specifieke circulariteitsdoelen vast.

E5-4 & 5 In- en uitstroom van grondstoffen

Voor elk grootschalig renovatieproject beoordelen we de volgende kernparameters:

1. Totaal gewicht van het bestaande gebouw (in ton).
2. Hoeveelheid van het gebouw die behouden blijft (in ton).
3. Hoeveelheid van het gebouw die gesloopt wordt (in ton).
4. Percentage van het gebouw dat behouden blijft ten opzichte van het oorspronkelijke totale gewicht (ton/ton > %).
5. Percentage van het gebouw dat wordt gesloopt (%).

De behoudpercentages voor grote renovatieprojecten zijn te vinden in de grafiek bij deze tekst.



E5-6 Verwachte financiële gevolgen door de impact, risico's en opportuniteiten aangaande grondstoffengebruik en circulaire economie

Circulaire praktijken toepassen kan aanzienlijke financiële voordelen opleveren. Door te focussen op materiaalhergebruik, modulaire bouw en een grondstoffenefficiënt ontwerp kunnen ontwikkelaars de hoeveelheid bouw- en sloopafval verminderen, de materiaalkosten verlagen en hun operationele efficiëntie verbeteren. Circulaire strategieën verlengen bovendien de levensduur van activa en maken adaptief hergebruik mogelijk, wat de vastgoedwaarde verhoogt en de noodzaak van kostbare renovaties vermindert. Daarnaast sluiten deze praktijken aan bij de veranderende regelgeving en de verwachtingen van investeerders, waardoor ontwikkelaars vlotter toegang krijgen tot groene financiering, subsidies en belastingvoordelen.

De principes van de circulaire economie negeren kan daarentegen leiden tot hogere kosten als gevolg van niet-naleving van de regelgeving, verhoogde afschrijvingspercentages en een lagere aantrekkingskracht voor huurders en kopers die duurzaamheid hoog in het vaandel dragen.

Op een markt die almaar meer inzet op grondstoffenbesparende ontwikkelingen, is circulariteit omarmen essentieel om de veerkracht, kostenefficiëntie en waardevermeerdering van activa op lange termijn veilig te stellen.

Sociale informatie

Eigen medewerkers

ESRS S 1

Strategie

SBM 2 Belangen en standpunten van belanghebbenden

De vastgoedsector verandert snel, en daar komen nog de uitdagingen bij van de steeds volatieler wordende markt, technische innovaties en de groeiende nadruk op duurzaamheid. Dat vraagt flexibiliteit en een zeker aanpassingsvermogen van onze organisatie en medewerkers.

Onze werkprocessen worden steeds complexer door de toename van communicatiekanalen, het continue beheer van belanghebbenden en de enorme hoeveelheid informatie waarmee we dagelijks te maken hebben. Om succesvol te blijven in deze dynamische sector, moeten we kunnen rekenen op een diverse groep talenten. De kwaliteit en vaardigheden van onze medewerkers, op elk niveau, zijn cruciaal.

Immobel is zich bewust van deze uitdagingen en zet alles op alles om een getalenteerd, divers personeelsbestand te behouden. Het is essentieel dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen, zich aanpassen en proactief inspelen op veranderingen in de sector. Zonder hen kunnen we onze bedrijfsdoelen en duurzame ambities niet realiseren. Onze medewerkers zijn namelijk onze grootste troef.

SBM-3 Materiële impact, risico's en opportuniteiten en hun interacties met de strategie en het businessmodel

Dankzij onze analyse van de dubbele materialiteit hebben we de belangrijke impact, risico's en opportuniteiten geïdentificeerd die verband houden met het onderwerp 'eigen medewerkers'. Onze medewerkers zijn essentieel voor het succes van het bedrijf en het opnemen van onze maatschappelijke verantwoordelijkheden. Het welzijn, de gezondheid en de diversiteit van ons personeel hebben een directe invloed op zowel onze operationele prestaties als onze bredere maatschappelijke impact.

Het onderwerp 'eigen medewerkers' heeft een aanzienlijke dubbele materialiteit voor ons bedrijf, aangezien het zowel ons operationeel succes als onze bredere sociale impact beïnvloedt.

IMPACT	RISICO'S	OPPORTUNITEITEN
+ Verbeterd welzijn van medewerkers en verhoogde klanttevredenheid. + Groeiende diversiteit, gelijkheid en inclusie. – Verhoogd personeelsverloop, verlies van klanten, lager moreel op de werkvloer.	• Extra investeringen zijn nodig om experts aan te trekken en te behouden, zodat we onze zakelijke, sociale en milieudoelstellingen kunnen bereiken. • Slechte arbeidsomstandigheden kunnen leiden tot personeelsverloop, een laag moreel en reputatieschade. Een tekort aan personeel of ontevredenheid onder de medewerkers kunnen vertragingen in projecten veroorzaken.	• Aandacht voor het welzijn, de ontwikkeling en diversiteit, gelijkheid en inclusie van medewerkers vergroot de aantrekkelijkheid van het bedrijf en de loyaliteit van talenten. • Investeren in training en welzijn verhoogt de productiviteit en versterkt de band met het bedrijf.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

S1-1 Beleid met betrekking tot eigen medewerkers

Immobel heeft een duidelijk en uitgebreid beleidskader ontwikkeld rond de impact, risico's en opportuniteiten die betrekking hebben tot de medewerkers. Dat beleid wordt regelmatig herzien en is voor al onze medewerkers toegankelijk.

Onze waarden

De gedragscode van Immobel is de basis voor ons ethisch handelen. Die code stelt duidelijke normen op het gebied van verantwoordelijkheid en duurzaamheid en wordt ondersteund door onze kernwaarden: vertrouwen, passie en wendbaarheid. De code stuurt niet alleen ons dagelijks werk, maar omvat ook een breder scala aan beleidslijnen met betrekking tot hr-praktijken en zakelijk gedrag. Dat omvat richtlijnen voor personeelsrelaties, organisatorisch gedrag en hoe we omgaan met leveranciers en de bredere gemeenschap. Die waarden inspireren ons niet alleen om uitstekende resultaten te leveren, maar vormen ook de aanpak van elk project, elke interactie en elk besluitvormingsproces, zodat we de hoogste normen hanteren in alles wat we doen.

Diversiteit en gelijkheid

Bij Immobel wordt diversiteit gezien als een zakelijk voordeel dat resulteert in betere prestaties, hoogwaardige producten, uitstekende diensten en slimme zakelijke beslissingen. We hechten veel waarde aan het weerspiegelen van de diversiteit van onze klanten en markten binnen ons personeelsbestand. We streven ernaar een ondersteunende omgeving te creëren waar ieders potentieel ten volle kan ontplooien, terwijl iedereen eerlijk, gelijk en met respect wordt behandeld. Onze ambitie is om diversiteit en gelijkheid te integreren in onze bedrijfsvoering, met het oog op het stimuleren van diversiteit op alle niveaus – zowel in ons personeelsbeleid als in de samenstelling van onze besturen.

Onze benadering van diversiteit en gelijkheid is gebaseerd op een nultolerantie voor ongelijkheid, eerlijke en inclusieve hr-processen en een divers en inclusief personeelsbestand. We bieden gelijke beloningen en opportuniteiten aan iedereen, ongeacht hun achtergrond, via onze wervings-, retentie- en talentmanagementstrategieën. Diversiteit heeft betrekking op gender, taal, etniciteit, leeftijd, seksuele geaardheid, religie, sociaaleconomische status, ervaring en opleiding.

Opleiding en ontwikkeling

De ontwikkeling van onze medewerkers is van essentieel belang voor Immobel. Persoonlijke ontwikkeling wordt afgestemd op de vaardigheden en kennis van onze medewerkers en de eisen van de markt. Zoals vastgelegd in ons beleid rond opleiding en ontwikkeling, heeft Immobel een formeel proces waarin iedere medewerker zijn doelen definieert en die regelmatig met zijn manager bespreekt. Ontwikkelingsmogelijkheden identificeren, zoals trainingen, coaching en praktische ervaring, maakt een belangrijk onderdeel uit van die gesprekken en resulteert in een persoonlijk ontwikkelingsplan.

Verloning

De naleving van ons remuneratiebeleid vormt de basis voor een eerlijke verloningsstructuur voor al onze medewerkers. Wij vinden het cruciaal om een remuneratiebeleid te hebben dat voor iedereen geldt en gelijkheid in compensatie en voordelen waarborgt. De structuur van ons beleid is ontworpen om talent aan te trekken, te behouden en te motiveren, de strategische doelen van het bedrijf te ondersteunen, en duurzame waarde te creëren. We zorgen ervoor dat prestatiebeoordelingsprocessen consistent en objectief worden toegepast.

Gezondheid en veiligheid

We zetten ons in voor een veilige en gezonde werkomgeving door actief risico's te identificeren, preventieve maatregelen te nemen en het welzijn van onze medewerkers te waarborgen. In lijn met de wetgeving voeren we regelmatig inspecties uit als onderdeel van ons dynamische preventiebeleid. Op onze bouwplaatsen zorgen we voor een gezonde en veilige werkomgeving via onze gedragscode voor leveranciers en contracten. Die vereisen dat hun personeel en onderaannemers de gezondheids- en veiligheidsnormen strikt naleven. We zorgen er ook voor dat medewerkers en bezoekers bij sitebezoeken de benodigde beschermende uitrusting dragen om hun veiligheid te waarborgen.

S1-2 Processen voor input van de eigen medewerkers over impact

Het HR-team beheert personeelskwesties vanaf de due diligence tot de uitvoering van maatregelen. De medewerkerstevredenheid wordt regelmatig gemeten via enquêtes en geïntegreerd in de incentiveprogramma's van het managementteam. Bij Immobel vinden we een open dialoog tussen medewerkers en management essentieel voor ons succes. Managers worden aangemoedigd om regelmatig groeps- en een-op-eengesprekken te voeren om medewerkers bij te praten over beslissingen en verbeteringen, en om actieplannen en ontwikkelingsbehoeften af te stemmen.

S1-3 Processen om negatieve impact te verhelpen en kanalen voor eigen medewerkers om zorgen te melden

Iedere medewerker bij Immobel heeft duidelijke verantwoordelijkheden, met een hoge mate van autonomie en flexibiliteit. Dat stelt hen in staat om zelfstandig te werken en zelf beslissingen te nemen. Onze horizontale organisatiestructuur bevordert samenwerking en sterke relaties tussen teams en afdelingen, wat essentieel is voor de bedrijfsresultaten. Het gestroomlijnde besluitvormingsproces en de korte communicatielijnen maken het mogelijk om snel en effectief zorgen te uiten en negatieve effecten onmiddellijk aan te pakken. Die open en flexibele aanpak zorgt ervoor dat we een ethische, transparante en verantwoorde werkomgeving behouden.

S1-4 Acties gerelateerd aan materiële impact op eigen medewerkers, en aanpak om materiële risico's te reduceren en materiële opportuniteiten na te streven en de doeltreffendheid van die acties

Onze waarden

In 2024 hebben we onze sociale verplichtingen verder versterkt en formeel vastgelegd in onze gedragscode, die ons bedrijfsgedrag stuurt en onze toewijding aan ethische en duurzame praktijken onderstreept. Die gedragscode zal in 2025 door de algemene vergadering worden goedgekeurd en in de volledige organisatie worden ingevoerd.

Medewerkersbetrokkenheid

Elk kwartaal organiseert het management Lunch and Learn-sessies. Op die momenten worden alle medewerkers op de hoogte gebracht van de recentste plannen en ontwikkelingen binnen het bedrijf. Tijdens de sessies kunnen medewerkers vragen stellen en krijgen ze meer informatie over actuele onderwerpen.

In 2024 nam maar liefst 94% van de medewerkers deel aan de tevredenheidsenquête, die in het teken stond van de arbeidsomstandigheden, de werkinhoud, de werkrelaties, het vertrouwen in het management en de algemene tevredenheid. De resultaten van de enquête, samen met een actieplan, werden gedeeld tijdens een speciale Lunch and Learn-sessie.

Verloning

In 2024 hebben we enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd in onze arbeidsovereenkomst, waaronder de werktijden, het aantal vakantiedagen en het recht op deconnectie. Ook het mobiliteitsbeleid werd herzien, wat resulteerde in een nieuw autobeleid, de mogelijkheid om voor een mobiliteitsbudget te kiezen en de beslissing om over te stappen naar een volledig elektrisch wagenpark. We optimaliseerden ons bonussysteem, wat in 2025 zal leiden tot de introductie van een flexplan.

Opleiding en ontwikkeling

Twee keer per jaar voeren we gesprekken om te bespreken hoe medewerkers hun voortgang zien en of ze de benodigde middelen en training hebben om hun doelen te bereiken. Dat proces helpt een cultuur te creëren waarin medewerkers zich bewust worden van hun sterktes en ontwikkelpunten. De Immobel-academie biedt hoogwaardige training en ondersteunt medewerkers bij de ontwikkeling van zowel technische als persoonlijke vaardigheden. De focus ligt hierbij op leiderschap, ESG-principes, welzijn, cybersecurity en het delen van kennis over de vastgoedmarkt.

Gezondheid en veiligheid

Het welzijn van onze medewerkers is een prioriteit en wordt regelmatig gemonitord via interne enquêtes. We ondernemen verschillende acties om de fysieke gezondheid en het welzijn van onze medewerkers te verbeteren, door hun veilige, aangename, ergonomische en goed uitgeruste werkplekken te bieden.

Naast jaarlijkse preventiebezoeken op locatie, heeft ons Belgische team een gecertificeerde EHBO'er, die jaarlijks nascholingen volgt. Ook organiseren we regelmatig brandoefeningen op het hoofdkantoor.

Onze kantoren zijn uitgerust met vergaderruimtes, EHBO-ruimtes, open werkruimtes en gedeelde keukens. Die ruimtes bevorderen niet alleen de productiviteit, maar stimuleren ook de sociale interactie op de werkvloer. In de EHBO-ruimte kunnen moeders die borstvoeding geven in alle rust melk afkolven.

Om het welzijn verder te bevorderen, worden medewerkers regelmatig uitgenodigd om deel te nemen aan sportevenementen, zoals ons jaarlijkse padeltoernooi en de IMMORUN België en Luxemburg, een hardloopwedstrijd voor vastgoedprofessionals. We bieden dagelijks soep en wekelijks vers fruit aan om gezonde voedingskeuzes te stimuleren.

Indicatoren en targets

S1-5 Targets inzake het beheren van materiële negatieve impact, het bevorderen van positieve impact en het beheren van materiële risico's en opportuniteiten

Om de betrokkenheid van onze medewerkers te waarborgen, geldt personeelstevredenheid voor ieder lid van het uitvoerend comité als KPI.

S1-6 & 7 Kenmerken van medewerkers en niet-medewerkers van Immobel

Een medewerker van Immobel omvat iedereen die werkt voor of namens de Immobel Group, op welk niveau of in welke hoedanigheid dan ook. Dit geldt voor eigen medewerkers, freelancers, directeurs, functionarissen, uitzendkrachten, gedetacheerde medewerkers, vrijwilligers, stagiairs, agenten, aannemers, externe consultants en vertegenwoordigers van derden.

In 2024 telde de Immobel Group in totaal 139 medewerkers verspreid over zes landen: België, Luxemburg, Frankrijk, Polen, Spanje en Duitsland.

S1-8 Collectieve arbeidsonderhandelingen en sociale dialoog

Immobel valt niet onder een verplichting tot collectieve arbeidsonderhandelingen of sociale dialoog, zoals vastgelegd in de cao's van de landen waarin we actief zijn. Dat komt doordat ons aantal medewerkers onder de wettelijke drempel blijft. Toch blijven we ons inzetten voor een open dialoog en sterke relaties met onze medewerkers, met aandacht voor hun welzijn en betrokkenheid.

S1-9 Cijfers inzake diversiteit

Management volgens geslacht



- mannen (14 - 77,78%)
- vrouwen (4 - 22,22%)

Alle medewerkers volgens geslacht



- mannen (75 - 53,96%)
- vrouwen (64 - 46,04%)

Uitvoerend comité volgens geslacht



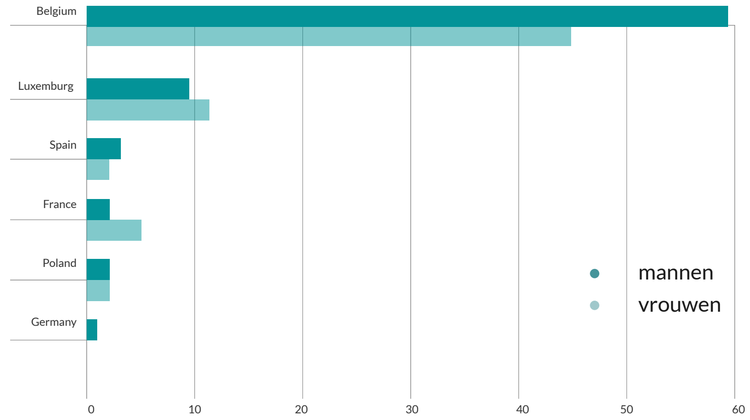
- mannen (4 - 80%)
- vrouwen (1- 20%)

Raad van bestuur volgens geslacht



- mannen (5 - 71,43%)
- vrouwen (2 - 28,57%)

Geslacht per land



S1-13 Cijfers inzake opleiding en ontwikkeling van vaardigheden

In 2024 volgden al onze medewerkers in België minstens twee opleidingsdagen. De aangeboden trainingen waren gericht op zowel persoonlijke als professionele groei en omvatten onder andere:

- **Insights colour assessment:**
  Verplicht voor nieuwe medewerkers ter ondersteuning van team- en persoonlijke ontwikkeling.
- **Climate fresk workshop:**
  Focused on Milieu awareness and sustainability.
- **Informatiesessies rond ESG-rapportering:**
  Biedt essentiële kennis over ESG-principes (Environmental, Social & Governance).
- **Training rond feedback en erkenning:**
  Gericht op het versterken van de communicatie en het creëren van een cultuur van feedback en erkenning.
- **Taalopleidingen:**
  Ondersteunen een vlotte communicatie en samenwerking binnen diverse teams.
- **Leadership Track:**
  bevat modules zoals coaching, feedbackvaardigheden en 'The Leader in Me',
  een programma om leiderschapskwaliteiten te ontwikkelen.
- **Individuele coachingsessies:**
  gepersonaliseerde ondersteuning voor professionele en persoonlijke ontwikkeling.
- **Technische trainingen:**
  Een breed scala aan gespecialiseerde cursussen voor het verbeteren van expertise en vaardigheden.

In 2025 zullen we de kwaliteit van zowel externe als interne trainingen systematisch blijven evalueren. Daarnaast zetten we ons in voor een persoonlijk ontwikkelingsplan voor alle medewerkers.

S1-14 Cijfers inzake gezondheid en veiligheid

In 2024 hebben we twee keer een welzijnsenquête gehouden en actie ondernomen bij dalende scores. Die aanpak zetten we in 2025 voort. We willen bovendien het aantal EHBO'ers verhogen en zorgen voor regelmatige bijscholing. Daarnaast werken we aan een uitgebreidere database om onze welzijnsinitiatieven naar al onze locaties uit te breiden, in lijn met duurzaamheidsdoelstelling SDG 3 van de VN: goede gezondheid en welzijn.

S1-17 Incidenten, klachten en schending van mensenrechten

In 2024 werden geen incidenten gemeld.

Medewerkers in de waardeketen

ESRS S 2

Strategie

SBM-2 Belangen en standpunten van belanghebbenden

Binnen ons leveranciersnetwerk ligt de focus van Immobel vooral op bouwpartners, gezien de aanzienlijke risico's en impact die gepaard gaan met medewerkers in dit segment van de waardeketen. Belanghebbenden maken zich vooral zorgen over eerlijke lonen, veilige werkomstandigheden en de naleving van arbeidsrechten en ethische werkpraktijken. Vooral werknemers op bouwplaatsen lopen grotere risico's dan kantoormedewerkers. Zij werken in fysiek veeleisende en risicovolle omstandigheden, zoals constructiewerkzaamheden ter plaatse, graafwerken en het bedienen van zware machines.

Hoewel Immobel nauw samenwerkt met zijn contractuele partners om projecten succesvol te realiseren, erkennen we dat onze verantwoordelijkheid verder gaat dan onze kernactiviteiten. Regelgevers en duurzaamheidsnormen stellen steeds strengere eisen aan het toezicht binnen de volledige waardeketen, met een groeiende focus op gezondheids- en veiligheidsmaatregelen, ongevallenpreventie en eerlijke arbeidsvoorwaarden.

SBM-3 Materiële impact, risico's en opportuniteiten en hun interacties met de strategie en (de) het businessmodel(len)

In het kader van onze analyse van de dubbele materialiteit hebben we de belangrijke impact, risico's en opportuniteiten geïdentificeerd die verband houden met 'medewerkers in de waardeketen'. Momenteel beschouwen we geen van deze bij Immobel als materieel.

IMPACT	RISICO'S	OPPORTUNITEITEN
+ Partnerschap voor duurzame ontwikkelingsdoelen. + Duurzame inkoop kan een veerkrachtige en ethische toeleveringsketen helpen op te bouwen. – Negatieve milieueffecten of sociale impact binnen de waardeketen. – Reputatieschade binnen de waardeketen en sector.	• Reputatieverlies en risico op ESG-gerelateerde rechtszaken in verband met de toeleveringsketen door de due-diligencevereisten met betrekking tot rapportering niet na te leven of geen 'zorgvuldigheidsnorm' te handhaven. • Ernstige schendingen van de mensenrechten of arbeidsrechten (zoals gezondheid en veiligheid, vrijheid van vereniging, gelijke opportuniteiten, recht om te deconnecteren) niet identificeren, niet beperken en/of er niet doeltreffend op reageren kan leiden tot juridische en reputatierisico's op bedrijfs- of waardeketenniveau. • Niet-duurzame waardeketens kunnen het toeleveringsrisico verhogen, vertragingen veroorzaken, ethische bezwaren oproepen en leiden tot reputatieschade.	• Relaties, gedeelde waarden en ambities binnen de waardeketen versterken. • Samenwerken om de mensenrechten, arbeidsrechten en werkomstandigheden in de waardeketen te verbeteren. • Duurzame praktijken in de waardeketen versterken de veerkracht, trekken ethische investeerders aan en vergroten het vertrouwen in het merk.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

S2-1 Beleid met betrekking tot medewerkers in de waardeketen

Immobel streeft naar een eerlijke, transparante en respectvolle samenwerking met leveranciers, waarbij we tijdig betalen en een langdurige relatie op basis van vertrouwen opbouwen. We ondersteunen leveranciers actief bij het naleven van de duurzaamheids- en compliancevereisten via duidelijke richtlijnen, middelen en samenwerkingsmogelijkheden rond gedeelde ESG-doelstellingen. Diversiteit, ethische werkpraktijken en continue verbetering staan centraal, met een sterke focus op gezondheid, veiligheid en open communicatie als basis voor wederzijds succes en innovatie.

Een essentieel onderdeel van dit engagement is onze gedragscode voor leveranciers, waarin we duidelijke en consequente normen hebben vastgelegd voor al onze leveranciers en contractuele partners. Die gedragscode belichaamt onze toewijding aan integriteit, respect, vertrouwelijkheid en professionaliteit, en vormt de basis voor een verantwoord en duurzaam vastgoedontwikkelingsbeleid.

Door wereldwijde normen te hanteren binnen alle activiteiten, zorgt Immobel ervoor dat we niet alleen voldoen aan de regelgeving, maar ook blijven streven naar verbeteringen op het vlak van arbeidsomstandigheden, ethisch handelen en milieubeheer binnen de toeleveringsketen.

S2-2 Processen voor betrokkenheid van medewerkers in de waardeketen met betrekking tot impact

Om een verantwoord beheer van de toeleveringsketen mogelijk te maken, beoordeelt en beperkt Immobel de risico's die verband houden met leveranciers via een gestructureerde due-diligenceaanpak. Dit omvat aspecten zoals eerlijke arbeidsomstandigheden, naleving van de regelgeving en duurzaamheidsprestaties. In lijn met de veranderende Europese regelgeving, zoals de Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD) en de sociale minimumgaranties binnen de EU-taxonomie, speelt onze gedragscode voor leveranciers een centrale rol in de selectie en samenwerking met partners. Die code stelt heldere verwachtingen en garandeert dat alle leveranciers voldoen aan hoge ethische, sociale en milieunormen.

De gedragscode richt zich op drie pijlers die onmisbaar zijn voor eerlijke en verantwoorde werkomstandigheden binnen de toeleveringsketen. Leveranciers moeten de mensenrechten respecteren, eerlijke en veilige werkomstandigheden garanderen en diversiteit en inclusiviteit bevorderen.

Vanaf de start van elk project worden duurzaamheidsaspecten systematisch geïntegreerd in de gesprekken met contractuele partners. Zo zorgen we ervoor dat onze aanpak volledig in lijn is met de regelgeving, de best practices in de sector en de bredere ESG-doelstellingen van Immobel. Daarnaast houden we proactief contact met onze partners om te anticiperen op nieuwe vereisten en die tijdig toe te passen.

Door in te zetten op betrokkenheid, samenwerking en continue dialoog streven we ernaar om ethisch handelen te bevorderen, risico's te minimaliseren en een veerkrachtige en verantwoorde waardeketen op te bouwen.

S2-3 Processen om de negatieve impact te verhelpen en kanalen voor medewerkers in de waardeketen om zorgen te melden

Immobel zet zich in om ervoor te zorgen dat leveranciers in de hele waardeketen hoge ethische, sociale en milieunormen naleven. Om dit te waarborgen, hebben we gestructureerde processen opgezet om de negatieve impact aan te pakken en toegankelijke kanalen gecreëerd waar medewerkers hun bezorgdheden kunnen melden.

Leveranciers zijn verantwoordelijk voor de naleving van de principes uit de gedragscode voor leveranciers en moeten:

- Een proactieve, risicogestuurde aanpak hanteren om de mogelijke negatieve impact te voorkomen en te beperken.
- Passende beleidsmaatregelen en interne controles invoeren om te voldoen aan de relevante wet- en regelgeving.
- Regelmatig nalevingscontroles uitvoeren en op verzoek bewijs van conformiteit leveren.
- Deze normen doorvoeren in hun eigen toeleveringsketen, zodat een cultuur van integriteit en verantwoordelijkheid wordt gewaarborgd.

Immobel moedigt leveranciers aan om elke vorm van wangedrag of schending van de gedragscode te melden via ons specifieke compliancekanaal: compliance@immobelgroup.com. Door transparantie, verantwoordelijkheid en proactief risicobeheer te stimuleren, wil Immobel de negatieve impact beperken, de rechten van de medewerkers beschermen en verantwoord ondernemerschap in de hele waardeketen bevorderen.

S2-4 Acties gerelateerd aan de materiële impact op medewerkers in de waardeketen, en aanpak om materiële risico's te reduceren en materiële opportuniteiten na te streven, en de doeltreffendheid van die acties en aanpak op te volgen

In 2024 heeft Immobel zijn gedragscode voor leveranciers geactualiseerd, om die nog beter af te stemmen op de standaarden in de sector en op de wettelijke vereisten. Vanaf 2025 zullen we geleidelijk concrete stappen zetten om ervoor te zorgen dat al onze leveranciers zich daaraan houden.

Indicatoren en targets

S2-5 Targets inzake het beheren van materiële negatieve impact, het bevorderen van positieve impact en het beheren van materiële risico's en opportuniteiten

Immobel blijft zich inzetten om de monitoring en rapportering van onze inspanningen rond werknemersrechten en arbeidsomstandigheden verder te versterken. We volgen de belangrijke prestatie-indicatoren (KPI's) nauwgezet op, waaronder de snelheid en effectiviteit waarmee klachten worden afgehandeld, statistieken over arbeidsongevallen en resultaten van audits.

Met jaarlijkse rapportering en transparante communicatie willen we de betrokkenheid van leveranciers bij duurzame praktijken vergroten.

Betrokken gemeenschappen

ESRS S 3

Strategie

SBM-2 Belangen en standpunten van belanghebbenden

Bij Immobel draait ons werk om meer dan alleen structuren bouwen. We willen een blijvende, positieve impact hebben op de gemeenschappen waarin we actief zijn. Dat sluit perfect aan bij duurzame ontwikkelingsdoelstelling elf van de VN: duurzame steden en gemeenschappen. Onze gemeenschapsgerichte aanpak begint met de belangrijkste uitdagingen en opportuniteiten per buurt identificeren, zodat onze projecten daadwerkelijk bijdragen aan de ontwikkeling van de betrokken gemeenschap. Door van meet af aan stedenbouwkundigen, gemeenten, ngo's en het maatschappelijke middenveld te betrekken, zorgen we ervoor dat onze inspanningen afgestemd zijn op de behoeften en verwachtingen van de gemeenschap.

We beseffen dat echte maatschappelijke impact verder gaat dan onze kernactiviteiten. Via het Immobel Engagement Fund (IEF) ondersteunen we goede doelen die niet alleen aansluiten bij ons ESG-beleid, maar ook bijdragen aan het langetermijnwelzijn van de gemeenschap. Onze inzet voor samenwerking sluit naadloos aan bij SDG 17, die onderstreept dat duurzame ontwikkeling een gezamenlijke inspanning is waarin elke stem telt en diverse standpunten gewaardeerd worden. Deze aanpak versterkt niet alleen het vertrouwen en het sociale kapitaal, maar creëert ook opportuniteiten voor een breed scala aan stemmen om invloed uit te oefenen op projectbeslissingen. Zo kunnen we de unieke behoeften van elke gemeenschap op een holistische en inclusieve manier aanpakken.

SBM-3 Materiële impact, risico's en opportuniteiten en hun interacties met de strategie en (de) het businessmodel(len)

In het kader van onze analyse van de dubbele materialiteit hebben we de belangrijke impact, risico's en opportuniteiten geïdentificeerd die verband houden met de subthema's binnen 'betrokken gemeenschappen'. Momenteel beschouwen we bij Immobel geen van deze als materieel.

IMPACT	RISICO'S	OPPORTUNITEITEN
Gemengd gebruik		
+ Stedelijke regeneratie (ruimte creëren, gemeenschapsontwikkeling en revitalisering) en meer sociale interactie. – In buurten met slechts één type gebruik ontstaan mobiliteitsproblemen, sociale isolatie en een gebrek aan betrokkenheid bij de gemeenschap. – Slecht geplande gemengde ruimtes kunnen congestie en conflicten tussen verschillende functies veroorzaken.	• Juridische en reputatierisico's verbonden aan een onvoldoende bijdrage aan stadsvernieuwing en gemeenschapsontwikkeling door een gebrek aan diversiteit in gebruik en gebruikers. • Gemengde projecten kunnen te maken krijgen met complexe bestemmingsplannen en hogere ontwikkelingskosten.	• Gemengde ontwikkelingen kunnen de levendigheid en vastgoedwaarde verhogen. Deze ontwikkelingen kunnen ook gediversifieerde inkomstenstromen genereren. • Gemengde gebouwen verbinden met bredere gemeenschapsdoelen via betekenisvolle participatie. Bijdragen aan stadsvernieuwing en samenwerken om de lokale economie te ontwikkelen.
Betaalbaarheid		
+ Inclusieve stadsvernieuwing en verdichting verminderen verlies van woonruimte voor de bestaande bevolking en gaan stedelijke wildgroei tegen. + Betaalbaarheid bevordert sociale inclusie. – Beperkte toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting. – Hoge prijzen kunnen lagere inkomensgroepen uitsluiten, wat gentrificatie en ongelijkheid verergert.	• Juridische en reputatierisico's verbonden aan een onvoldoende bijdrage aan de creatie van inclusieve gemeenschappen en de algemene vermindering van sociaal-economische ongelijkheden. • Gebrek aan betaalbaarheid kan het marktbereik beperken en leiden tot tegenstand vanuit de gemeenschap. • Mogelijk lagere winstmarges.	• Samenwerken om (een gelijk speelveld voor) inclusieve en betaalbare huisvesting te ontwikkelen (beschikbaarheid en toegankelijkheid). • Betaalbare huisvesting trekt een breed scala aan bewoners aan en draagt bij aan sociale verantwoordelijkheid.
Betrokkenheid van belanghebbenden		
– Verhoogde tevredenheid en betrokkenheid van belanghebbenden. – Participatie versterkt de gemeenschapsrelaties en veerkracht. – Gebrek aan belanghebbendenbetrokkenheid en een gefragmenteerde gemeenschap.	• Sociale attitudes, klantgedrag of belanghebbendenverwachtingen verwaarlozen kan leiden tot reputatieschade, een verhoogd juridisch risico en verminderde aantrekkelijkheid en waarde van activa. • De inbreng van belanghebbenden negeren of een gebrek aan betrokkenheid kan leiden tot tegenstand en projectvertragingen.	• Belanghebbendenbetrokkenheid kan de relaties met de gemeenschap en de planningsresultaten verbeteren. • De dialoog met belanghebbenden bevorderen gedurende het volledige project en op bedrijfsniveau, om de verwachtingen op elkaar af te stemmen. • Belanghebbendenbetrokkenheid versterkt het vertrouwen en zorgt voor een vlottere goedkeuring van projecten

Bij Immobel geloven we dat een diverse woonomgeving, gecombineerd met de nabijheid van diensten en activiteiten die aansluiten bij de behoeften van de gemeenschap, bijdraagt aan een hogere levenskwaliteit. Onze sociale strategie richt zich op het versterken van de diversiteit in de buurt op verschillende niveaus, met de actieve betrokkenheid van belanghebbenden. Door de meest urgente sociale, economische en milieuvraagstukken aan te pakken, werken we aan duurzame en inclusieve gemeenschappen.

We zetten in op:

- **Functionele diversiteit:**
  Gemengde ontwikkelingen creëren waarin wonen, werken, onderwijs, winkelen en recreatie samenkomen. Dit vermindert reistijden en druk verkeer en draagt bij aan dynamische, leefbare stedelijke omgevingen.

- **Sociale diversiteit:**
  Inclusieve gemeenschappen waarborgen waar mensen van diverse achtergronden samen kunnen wonen en zich verbonden voelen. Door gevarieerde en toegankelijke ruimtes te ontwerpen, versterken we de sociale cohesie.

- **Economische diversiteit:**
  Ruimte integreren voor bedrijven van verschillende groottes en sectoren, de lokale economie stimuleren en de sociale gelijkheid bevorderen. Ons doel is om meer veerkrachtige buurten te creëren en de ontwikkeling van vaardigheden in de lokale beroepsbevolking te ondersteunen.

- **Culturele diversiteit:**
  Plekken creëren waar mensen samenkomen om culturele verschillen te vieren, wat de creativiteit, het wederzijdse begrip en de sociale samenhang bevordert.

- **Diversiteit in de gebouwde omgeving:**
  Streven naar visuele variatie en integratie in stedelijke landschappen, met toegankelijke gebouwen, diverse architecturale stijlen en openbare voorzieningen die inspelen op de behoeften van de gemeenschap.

Betaalbaarheid wordt op de residentiële markt almaar urgenter door de combinatie van economische, sociale en ecologische druk. Stijgende bouwkosten, hogere grondprijzen en strengere duurzaamheidsregels maken het steeds moeilijker om betaalbare woningen te bouwen. Tegelijkertijd vergroot de groeiende inkomensongelijkheid de uitdaging om huisvesting toegankelijk te houden voor iedereen. Om die uitdagingen het hoofd te bieden, moeten ontwikkelaars een balans vinden tussen financiële haalbaarheid en sociale verantwoordelijkheid. Dit onderstreept het belang van gezamenlijke oplossingen waarin marktmechanismen en gemeenschapsbehoeften hand in hand gaan. Bij Immobel zetten we in op betaalbaarheid met een langetermijnvisie, en willen we tegelijkertijd een antwoord bieden op deze almaar veranderende uitdagingen.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

S3-1 Beleid omtrent betrokken gemeenschappen

Het ontwikkelen van projecten in de stad en op het platteland brengt een belangrijke verantwoordelijkheid met zich mee: maatschappelijke meerwaarde creëren die verder reikt dan het fysieke gebouw. Onze projecten zijn erop gericht buurten nieuw leven in te blazen en een blijvende, positieve impact te hebben op de gemeenschappen die we bedienen. Daarom werken we nauw samen met lokale overheden en belanghebbenden, om ervoor te zorgen dat onze ontwikkelingen aansluiten bij de behoeften en verwachtingen van de omgeving.

Sociale doelstelling

Wij geloven dat de veerkracht, welvaart en sociale cohesie van een buurt sterk samenhangen met de diversiteit aan functies die ze ondersteunt. Een vastgoedproject wordt waardevoller, zowel economisch als sociaal, wanneer het een breed scala aan gebruikers aantrekt. Daarom richten we ons bij het ontwerp van onze projecten op het stimuleren van de lokale economie en het voorzien in essentiële diensten en faciliteiten. Openbare ruimtes en gemeenschapsvoorzieningen spelen hierin een cruciale rol. Daarnaast zetten we in op tijdelijke stadsontwikkeling als een manier om nieuwe voorzieningen te testen en de sociale interactie in onderbenutte ruimtes te stimuleren.

Residentiële diversiteit

Duurzame, gemengde woonwijken moeten aantrekkelijk en toegankelijk zijn voor mensen van verschillende sociale achtergronden en generaties. Bij Immobel zetten we ons actief in voor diverse woonopties die bijdragen aan het verkleinen van de sociale ongelijkheid, zeker in de context van klimaatverandering. We werken samen met lokale overheden en ngo's om die diversiteit te waarborgen. De betaalbaarheid in steden en gemeenten aanpakken is essentieel om de sociaal-economische ongelijkheid tegen te gaan en fenomenen zoals groene gentrificatie te voorkomen.

Filantropie

Wanneer directe zakelijke acties niet mogelijk zijn, ondersteunen we maatschappelijke initiatieven via het Immobel Engagement Fund (IEF). Dat fonds richt zich op sociale inclusie, kunst, gezondheid en inclusieve stadsontwikkeling, en vormt een kernonderdeel van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Elk jaar evalueren we de impact van het fonds om ervoor te zorgen dat onze filantropische inspanningen een tastbaar verschil maken.

S3-2 Processen voor overleg met betrokken gemeenschappen over de impact

Om de balans te vinden tussen de behoeften van de gemeenschap en onze duurzaamheidsdoelen, hanteren we een gestructureerd proces voor belanghebbendenbetrokkenheid.

Binnen onze projecten betrekken we gemeenschappen actief via openbare raadplegingen en overlegcommissies, zodat zij geïnformeerd worden en feedback kunnen geven op voorgestelde ontwikkelingen. Dat consultatieproces bestaat uit de volgende stappen:

- **Kennisgeving:**
  In de buurt van onze projecten hangen we projectaankondigingen op, met overzichtelijke documenten die iedereen kan inkijken.

- **Feedback verzamelen:**
  Belanghebbenden kunnen opmerkingen of bezwaren indienen tijdens de overlegperiode.

- **Overlegbijeenkomst:**
  De autoriteiten organiseren openbare of besloten bijeenkomsten om de feedback te bespreken en mogelijke aanpassingen te overwegen.

- **Besluitvorming:**
  De input van de gemeenschap wordt meegenomen in de uiteindelijke besluitvorming door de autoriteiten.

Naast vastgoedontwikkeling ondersteunt Immobel betrokken gemeenschappen via het Immobel Engagement Fund (IEF). Dat fonds versterkt onze maatschappelijke betrokkenheid en vormt een aanvulling op de gemeenschapsgerichte initiatieven binnen onze projecten.

Naast financiële steun speelt de actieve inzet van Immobel-medewerkers een belangrijke rol, wat de impact van onze initiatieven verder vergroot. Door de samenwerking tussen de private sector en het maatschappelijke middenveld versterken we de banden met betrokken gemeenschappen.

S3-3 Processen om de negatieve impact te verhelpen en kanalen voor betrokken gemeenschappen om zorgen te melden

Tijdens het ontwerpproces en de vergunningsprocedure beoordelen we de maatschappelijke en milieu-impact van een project grondig. Dat helpt ons om mogelijke negatieve effecten tijdig te identificeren en aan te pakken. Samen met externe partners en overheidsinstanties zorgen we ervoor dat onze projecten een positieve bijdrage leveren aan de gemeenschappen waarin we actief zijn.

Op filantropisch vlak wordt het IEF beheerd door een sociaal expert en gecontroleerd door een adviescomité waarin zowel interne als externe belanghebbenden zetelen. Het comité komt twee keer per jaar bijeen: eerst om de strategische richting, het budget en de operationele doelen voor het jaar te bepalen, en later om de maatschappelijke impact en effectiviteit van het fonds te evalueren. Zo blijven onze inspanningen nauw aansluiten bij zowel onze bedrijfsdoelstellingen als de noden van de gemeenschappen die we ondersteunen.

S3-4 Acties gerelateerd aan materiële impact, en aanpak om materiële risico's te reduceren en materiële opportuniteiten aangaande betrokken gemeenschappen na te streven, en de doeltreffendheid van die acties en aanpak op te volgen

In lijn met onze gemeenschapsgerichte aanpak hebben we zes kernmaatregelen gedefinieerd die de interactie en diversiteit binnen onze projecten stimuleren. Die maatregelen worden afgestemd op de specifieke behoeften van elke gemeenschap en beoordeeld op hun haalbaarheid:

- **Tijdelijke stadsontwikkeling:**
  We activeren leegstaande gebouwen door tijdelijke invullingen te organiseren. Zo testen we nieuwe diensten voor de gemeenschap en stimuleren we de sociale interactie.

- **Lokale diagnose:**
  We analyseren buurten en lokale economieën om de impact, risico's en opportuniteiten in kaart te brengen.

- **Belanghebbendenoverleg:**
  We nemen actief deel aan vrijwillige en gereguleerde consultaties om cocreatie en belanghebbendenparticipatie te bevorderen.

- **Openbare voorzieningen:**
  We creëren ruimte voor openbare diensten zoals cultuur, sport en onderwijs.

- **Lokale economie:**
  We ondersteunen lokale ondernemingen, sociale initiatieven en start-ups

- **Actieve benedenverdiepingen:**
  We activeren benedenverdiepingen van gebouwen voor gemeenschapsinitiatieven en openbare voorzieningen.

Op filantropisch vlak richt het immobel engagement fund zich op drie pijlers:

- **Financiële ondersteuning:**
  We verstrekken middelen om verenigingen te helpen hun missie te realiseren en een blijvende impact tot stand te brengen.

- **Betrokkenheid:**
  We moedigen immobel-medewerkers aan om actief deel te nemen aan solidariteitsacties, waardoor de banden met de gemeenschap versterkt raken.

- **Donaties in natura:**
  We stellen ruimtes, materialen en andere middelen ter beschikking aan lokale organisaties.

Het IEF richt zijn filantropische activiteiten hoofdzakelijk op de regio's waarin Immobel actief vastgoedprojecten ontwikkelt. Door die geografische focus sluiten onze filantropische initiatieven nauw aan bij de maatschappelijke uitdagingen die we in onze projecten tegenkomen.

Dankzij onze langdurige aanwezigheid in Brussel weten we bijvoorbeeld heel goed wat de lokale behoeften zijn, waardoor het fonds zijn inspanningen grotendeels binnen de stad concentreert.

Projectreferenties

Betrokkenheid van belanghebbenden



LEBEAU, BRUSSEL | BE

STERKE LOKALE ONDERSTEUNING

Het Lebeau-project heeft veel steun gekregen van betrokken gemeenschappen, die het zien als een motor voor de vernieuwing van de Zavelwijk. In het begin stuitten de plannen op weerstand, maar het herziene voorstel heeft de bezorgdheden van de bewoners succesvol aangepakt. Zo maakte het scepticisme plaats voor enthousiasme. In een zeldzame en proactieve stap ondersteunen de bewoners het project nu zelfs door het voor te leggen aan de Raad van State, wat hun gezamenlijke inzet voor een positieve stedelijke ontwikkeling toont. De belanghebbenden geloven dat Lebeau met broodnodige woningen nieuwe energie naar de buurt zal brengen, terwijl het unieke karakter van de Zavelwijk behouden blijft.

Projectreferenties

Gemengd gebruik

OXY, BRUSSEL | BE
EEN MULTIFUNCTIONEEL STEDELIJK CENTRUM

Het OXY-project combineert verschillende functies, zoals woningen, een hotel, een aparthotel en gemeenschapsvoorzieningen, en vormt een aanvulling op de winkel- en kantoorgebouwen die er al waren. Hoewel kantoorruimte de belangrijkste functie blijft, wordt die verkleind: de oorspronkelijke 62.795 m² wordt teruggebracht naar 43.665 m². De kantoren zijn te vinden op de lagere verdiepingen, met patio's en dakramen die het daglicht naar binnen laten stromen, en in de bovenste vleugels langs de Anspachlaan. Op de zeventiende verdieping zijn gedeelde ruimtes ingericht. Het hotel en het aparthotel, goed voor 14.677 m² en 316 kamers, beslaan respectievelijk vier en twee verdiepingen en liggen aan het Muntplein. De 112 woningen, met een totale oppervlakte van 12.027 m², zullen zich uitstrekken over zes verdiepingen (R+10 tot R+15) en bieden een panoramisch uitzicht over de stad. Bovendien wordt er op de mezzanine een multifunctionele ruimte van 621 m² ingericht die direct verbonden is met de hoofdingang van het gebouw en grenst aan de tuinterrassen die toegankelijk zijn voor het publiek.





ISALA, BRUSSEL | BE
EEN EVENWICHTIGE MIX VAN FUNCTIES

Het Isala-project brengt wonen, werken en commerciële functies op een slimme manier samen, met een sterke nadruk op kantoren. De twintig appartementen bieden een prachtig uitzicht op de Frère-Orbansquare, wat de woonervaring versterkt. Twee commerciële units op de begane grond liggen aan de Wetstraat, wat bijdraagt aan de verbinding met de stad. De doordachte mix creëert een dynamische, multifunctionele omgeving die niet alleen de bewoners, maar ook de bredere gemeenschap ten goede komt. .

LEBEAU, BRUSSEL | BE
EEN SCHOOLVOORBEELD VAN DUURZAAM GEMENGDE ONTWIKKELING

Lebeau onderscheidt zich door sterk in te zetten op duurzame stedelijke ontwikkeling en door verschillende functies op een innovatieve manier met elkaar te combineren. Woon-, kantoor- en winkelruimtes komen hier samen en bevorderen een levendige, inclusieve manier van stedelijk wonen. Het project volgt de ESG-principes, die sociale cohesie en economische veerkracht ondersteunen. Het architectonische ontwerp sluit perfect aan bij de buurt, waarbij materialen en texturen zorgen voor een harmonieuze integratie met de omliggende gebouwen. De multifunctionele benadering maakt de buurt levendiger, terwijl ze ook bijdraagt aan de duurzaamheid. Dit maakt van Lebeau een schitterend voorbeeld van moderne en verantwoorde stedelijke ontwikkeling.



BROUCK'R, BRUSSEL | BE
RUIMTES OM TE WONEN, WERKEN EN GROEIEN

Brouck'R is ontworpen om een bruisende en dynamische stedelijke omgeving te creëren door wonen, werken en vrije tijd met elkaar te verbinden. Het project biedt een gevarieerd aanbod van woningen, waaronder appartementen met verschillende groottes en studentenhuisvesting, wat het geschikt maakt voor diverse levensstijlen. Ook zijn er twee kantoorgebouwen, winkelruimtes en horecagelegenheden, die samen zorgen voor een levendige en toegankelijke sfeer voor bewoners, werknemers en bezoekers. De geïntegreerde parkeervoorzieningen en uitgebreide fietsenstallingen bevorderen de stedelijke toegankelijkheid en dragen bij aan een duurzame en mobiliteitsvriendelijke stadsontwikkeling.





ÎLE DE FRANCE | FR
DAGELIJKS GEMAK AAN DE BASIS

In Aubervilliers, Savigny en Avon zorgt de gemengde benadering van de ontwikkelingsprojecten voor een verhoogde stedelijke functionaliteit door winkels, kinderopvang en lokale voorzieningen te combineren. Zo krijgen de bewoners vlot toegang tot essentiële diensten, wat de aantrekkelijkheid van de wijken vergroot.

Gedeelde ruimtes

KIEM 2050, KIRCHBERG | LU
REDEFINING QUALITY OF LIFE IN LUXEMBURG

Kiem 2050 geeft een nieuwe betekenis aan wonen in de stad met zijn 5.000 m² aan gedeelde buitenruimtes en 400 m² aan gedeelde binnenruimtes, allemaal beheerd door een lokale conciërge. Die ruimtes bevorderen de interactie tussen de bewoners, stimuleren duurzaamheid en verbeteren het dagelijks leven.
De buitenruimtes bieden 713 m² aan gemeenschappelijke terrassen verspreid over verschillende blokken, die als sociale ontmoetingsplekken fungeren. Een gemeenschappelijke tuin moedigt bewoners aan om hun eigen groenten en fruit te verbouwen, terwijl speelzones en een parkuitbreiding zorgen voor veilige en stimulerende omgevingen voor gezinnen.
Binnen vinden bewoners in Kiem 2050 onder andere een bibliotheek, multifunctionele ruimtes voor evenementen en workshops, een yogastudio, een fitnessruimte en een wintertuin die het hele jaar door natuurlijk licht biedt. Ook is er een binnenspeeltuin en een gemeenschappelijke wasruimte waar de bewoners een praatje kunnen maken. Kiem 2050 biedt een innovatieve, inclusieve en duurzame manier van wonen in Luxemburg, met een sterke focus op natuur en gemeenschap.



Tijdelijk gebruik

LA PASSERELLE NÉO BARBÈS, PARIJS | FR

EEN TIJDELIJK CENTRUM VOOR CULTUUR EN SPORT

Nadat het voormalige Tati Barbès-gebouw in november 2021 werd aangekocht, bleken veel mensen benieuwd naar de toekomstige bestemming van de site. In 2022 kreeg het leegstaande gebouw een tijdelijke invulling, een aanpak die een boost kreeg door de Olympische en Paralympische Spelen van 2024. De site werd omgedoopt tot District 23, en is nu een vlaggenschip voor merken zoals Jordan (Nike), Yard en Maison Château Rouge. Er worden tal van evenementen georganiseerd rond sport, mode, design en cultuur. Door het succes werd de tijdelijke invulling verlengd tot het voorjaar van 2025. Dat wijst nog maar eens op het potentieel van adaptief hergebruik voor stedelijke ruimtes.

LEBEAU, BRUSSEL | BE

OPKOMEND TALENT ONDERSTEUNEN DOOR TIJDELIJK GEBRUIK

In het kader van zijn engagement op het gebied van ESG maakt Lebeau in zijn winkelruimtes plaats voor tijdelijke projecten. Het doel? Het contact met de plaatselijke gemeenschap versterken en opkomend talent ondersteunen. Een voorbeeld hiervan is de tentoonstelling 'Art is the Answer', waarbij jonge kunstenaars hun werk tentoonstellen op een prominente locatie. Dat bevordert culturele diversiteit en geeft lege ruimtes een nieuwe bestemming. Het initiatief creëert niet alleen sociale en economische waarde, maar versterkt ook de rol van Lebeau als centrum voor duurzame stedelijke ontwikkeling.





SLACHTHUIS, ANTWERPEN | BE

SOCIALE IMPACT DOOR TIJDELIJK GEBRUIK

Als onderdeel van onze toewijding aan duurzame stedelijke regeneratie ondersteunen Immobel en zijn partner Triple Living initiatieven voor tijdelijk gebruik die bijdragen aan de circulaire economie of die op sociaal of cultureel vlak een positieve impact hebben. Op Slachthuislaan 23 bieden we ruimte voor een kunstenaarscollectief, dat creativiteit, tentoonstellingen en gemeenschapsbetrokkenheid bevordert met activiteiten zoals begeleide wandelingen door de buurt, multiculturele evenementen en openpodiumoptredens. Op Slachthuislaan 25 huisvesten we Buurman vzw, een initiatief in het teken van de circulaire economie dat herwonnen hout hergebruikt en workshops en een materialenmarkt aanbiedt. Die initiatieven dragen bij aan lokale inclusie, culturele verrijking en hulpbronnenefficiëntie, en sluiten aan bij onze ESG-strategie voor levendige en duurzame gemeenschappen.

UP3, BRUSSEL | BE

TIJDELIJK GEBRUIK VOOR EEN HONDENSCHOOL:

Tot de UP3-site definitief wordt ontwikkeld, krijgt ze een bijzondere tijdelijke invulling als hondenschool. Het project weerspiegelt onze inzet voor zinvolle tijdelijke toepassingen die niet alleen de gemeenschap ten goede komen, maar ook verantwoordelijk huisdierenbezit bevorderen en bijdragen aan het algemene welzijn in de stad.

Brussel telt minder dan tien hondenscholen voor een populatie van zo'n 100.000 honden. Het aanbod aan goede hondentrainingen is dus beperkt. Voor traditionele hondenscholen is vaak privégrond en ingrijpende infrastructuur nodig, waardoor ze minder mensen bereiken. Het initiatief op de UP3-site biedt een innovatieve oplossing door hoogwaardige, gestructureerde trainingen aan te bieden in een stedelijke setting, afgestemd op de behoeften van zowel de honden als hun baasjes.

Maar het initiatief gaat verder dan enkel training. Het versterkt de band tussen de honden en hun eigenaren, bevordert respectvol samenleven in gedeelde ruimtes en verhoogt het bewustzijn rond de verantwoorde omgang met huisdieren. Daarnaast biedt het opportuniteiten voor professionele ontwikkeling op het vlak van hondentraining, met samenwerkingen met universiteiten en lokale scholen om zo de kennis over het gedrag en welzijn van dieren te vergroten.
Ongebruikte sites een tijdelijke invulling geven is een waardevolle manier om een verschil te maken op sociaal en ecologische vlak. Net als het dierenopvangcentrum is dit project een voorbeeld van hoe tijdelijke initiatieven stedelijke integratie op een vernieuwende manier kunnen versterken. Door dit project op de UP3-site te ondersteunen, helpen we in te spelen op een reële behoefte in de regio, terwijl we ervoor zorgen dat de ruimte dynamisch, inclusief en nuttig blijft voor de gemeenschap.

Sociale doelstelling & residentiële diversiteit

POLVERMILLEN, LUXEMBURG | LU

EEN SOCIAAL INCLUSIEVE ONTWIKKELING

Het stedenbouwkundige ontwerp van Polvermillen draait om toegankelijkheid, duurzaamheid en sociale diversiteit. Een aangewezen groenzone wordt overgedragen aan de stad Luxemburg, waardoor er extra publieke recreatieruimte ontstaat. Met een sterke focus op zachte mobiliteit combineert het project een voetgangersvriendelijke omgeving met een centraal plein, omringd door zorgvuldig behouden historische gebouwen. Het levendige gebied krijgt een mix van winkels, kantoren en een multifunctionele ruimte voor bewoners, wat bijdraagt aan een dynamische en inclusieve stadsbeleving. Het residentiële aanbod is divers, met studio's, stadswoningen, betaalbare appartementen, lofts en penthouses. Daardoor ontstaat een gevarieerde woonmix die inspeelt op uiteenlopende sociaaleconomische behoeften.





ÎLE DE FRANCE | FR

ENGAGEMENT VOOR SOCIALE HUISVESTING

Op de Franse woningmarkt zetten we ons in voor betaalbare en sociale huisvesting via strategische samenwerkingen met lokale huisvestingsorganisaties zoals CDC Habitat, Inli, Immobilière 3F en Logirep. Sommige projecten, zoals in Savigny en Osny, staan volledig in het teken van sociale huisvesting, terwijl andere ontwikkelingen laten zien hoe we gemengde woonomgevingen creëren. Dat is bijvoorbeeld het geval in Othis (81% sociale huisvesting), Avon (42% sociale huisvesting) en Aubervilliers Îlot A (88% sociale huisvesting). Deze initiatieven zijn essentieel om aan de groeiende vraag naar betaalbare woningen in Frankrijk te beantwoorden, sociale inclusie te bevorderen en kwaliteitsvolle huisvesting toegankelijk te maken voor iedereen, vooral in regio's waar de woningprijzen sterk stijgen.

GUTENBERG STRASSE, BERLIJN | DE

VERSTERKEN VAN WOONDIVERSITEIT EN OPENBARE RUIMTES

Het Gutenbergstraße-project is ontworpen als een levendige, multifunctionele ontwikkeling die sociale inclusie, biodiversiteit en het welzijn van de gemeenschap bevordert. Gelegen langs de rivier de Spree, verbetert het project de woonkwaliteit door schilderachtige uitzichten en toegang tot de natuur te bieden. Het beschikt over een openbaar park met een speeltuin en uitgebreide groenvoorzieningen om biodiversiteit te ondersteunen. De ontwikkeling omvat zestig sociale woningen, geïntegreerd in een diverse woonmix, evenals een kinderopvang ter ondersteuning van jonge gezinnen. Een openbaar stadsplein, zorgvuldig samengesteld met evenwichtige commerciële voorzieningen, bevordert de lokale betrokkenheid, terwijl een verkeersarme zone de nadruk legt op voetgangersvriendelijke mobiliteit. Daarnaast draagt het project bij aan de gemeenschapsontwikkeling door de financiering van een uitbreiding van de basisschool, waarmee het zijn toewijding aan een sociaal en ecologisch duurzaam stedelijk landschap versterkt.



O'SEA BEACH, OOSTENDE | BE
SENIORENRESIDENTIES AAN ZEE

O'Sea Residences ligt in een gloednieuwe wijk aan het strand van Oostende, de 'Koningin der Badsteden'. Die toplocatie combineert de rust van de zee met het comfort van modern wonen. Senioren op het lijf geschreven, dus. Het project maakt deel uit van een grotere duurzame ontwikkeling en biedt diverse woonopties, van appartementen tot serviceflats. Bewoners kunnen genieten van een breed aanbod aan à-la-cartediensten, zoals schoonmaak, bedopmaak en een gevulde koelkast bij aankomst, waardoor ze een luxevakantiegevoel ervaren in hun eigen huis. Met een inclusieve en harmonieuze woonomgeving stimuleert O'Sea Beach residentiële diversiteit en biedt het senioren de mogelijkheid om zelfstandig te wonen, met de optie tot extra ondersteuning. Dankzij zorgdiensten die de klok rond beschikbaar zijn, combineert het project luxe, comfort en veiligheid in een idyllische kustomgeving.





LUXEMBURG | LU
SAMENWERKING VOOR BETAALBAARHEID

Op de krappe Luxemburgse woningmarkt werken we actief aan de integratie van betaalbare en sociale huisvesting via verschillende sleutelprojecten. Bij River Place werd 100% van de woningen aan de stad verkocht om toegankelijke huisvesting te garanderen. In Kanal wordt 20% van de wooneenheden gereserveerd voor sociale huisvesting, terwijl Kiem 2050 opvalt met 90% aan betaalbare woningen. Ook in Liewen (15% betaalbare woningen) en Polvermillen (10% betaalbare woningen) zetten we stappen om de woningnood aan te pakken. Door betaalbare woningen ter beschikking te stellen op een markt waar de prijzen blijven stijgen, dragen de projecten bij aan sociale inclusie, verkleinen ze de ongelijkheid en zorgen ze ervoor dat een diverse groep mensen in de stad kan blijven wonen.

SLACHTHUIS, ANTWERPEN | BE
EEN GROENE, BRUISENDE WIJK IN HET TEKEN VAN INNOVATIE

De Slachthuiswijk in Antwerpen groeit stilaan uit tot een dynamische, gemengde buurt waar wonen, onderwijs en recreatie samenkomen. Een belangrijke mijlpaal is de opening van Campus Hallen, een nieuwe vestiging van AP Hogeschool in een van de iconische oude slachthallen. Die campus staat in het teken van STEM-opleidingen (science, technology, engineering & mathematics) en beschikt over 27 hightech laboratoria en klaslokalen verspreid over 21.000 m², aangevuld met een nieuwe toren van 32 meter hoog. Hier zullen zo'n 2.000 studenten studeren in een groene, autovrije omgeving met parken, pleinen en speelruimtes – een ontwerp dat bijdraagt aan een duurzame en levendige gemeenschap. Het project maakt deel uit van een groter masterplan dat de omliggende buurten transformeert en bestaande en nieuwe ruimtes met elkaar verbindt. Daarbij ligt de focus duidelijk op de publieke ruimtes. Met een mix van woningen, groene zones en onderwijsvoorzieningen wordt de Slachthuiswijk een model voor modern stedelijk wonen, waar innovatie, duurzaamheid en gemeenschap samenkomen. De wijk, ontwikkeld door Triple Living en Immobel, zal een unieke woonervaring bieden voor alle leeftijden.



Indicatoren en targets

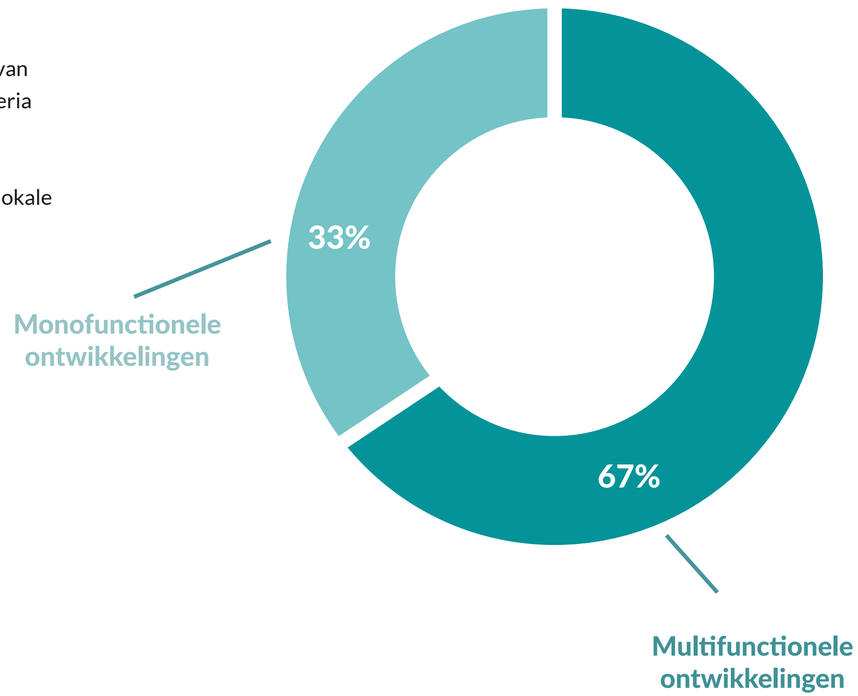
S3-5 Targets inzake het beheren van materiële negatieve impact, het bevorderen van positieve impact en het beheren van materiële risico's en opportuniteiten

Als toonaangevende speler in stedelijke en regionale ontwikkeling erkent Immobel hoe belangrijk het is om zijn sociaal-economische impact te meten. Op middellange termijn willen we onze sociaal-economische voetafdruk uitgebreid in kaart brengen, zodat we de impact van onze projecten beter kunnen begrijpen en actief kunnen bijsturen. In 2024 voerden we een proefstudie uit naar de sociaal-economische impact van specifieke vastgoedprojecten. Dat stelde ons in staat om cruciale criteria te identificeren, zoals het gemiddelde inkomen, opleidingsniveaus en de beschikbaarheid van publieke en betaalbare huisvesting. Op basis daarvan kunnen we tijdens de ontwerpfase nog beter inspelen op de lokale behoeften.

In 2024 bestond onze ontwikkelingsportefeuille uit:

- Meer dan 480.000 m² aan gemengde ontwikkelingen, goed voor 67% van onze totale portefeuille.
- Meer dan 135.000 m² aan openbare voorzieningen, goed voor 18% van onze totale portefeuille.
- Meer dan 80.000 m² aan sociale en betaalbare woningen, goed voor 19% van onze totale portefeuille.

Portefeuille in ontwikkeling (m²)



In 2024 creërden we tijdelijke invullingen in strategische gebouwen zoals La Passerelle Néo Barbès, Slachthuis, Lebeau, Key West en UP3.

Daarnaast realiseerden we specifieke huisvesting voor verschillende doelgroepen:

- **Studenten**:
  Projecten UNI, Slachthuis en Brouck'R, goed voor meer dan 600 studentenkamers
- **Co-living appartmenten**
  Kiem 2050 en Riverplace in Luxemburg
- **152 assistentiewoningen voor senioren**
  O'Sea

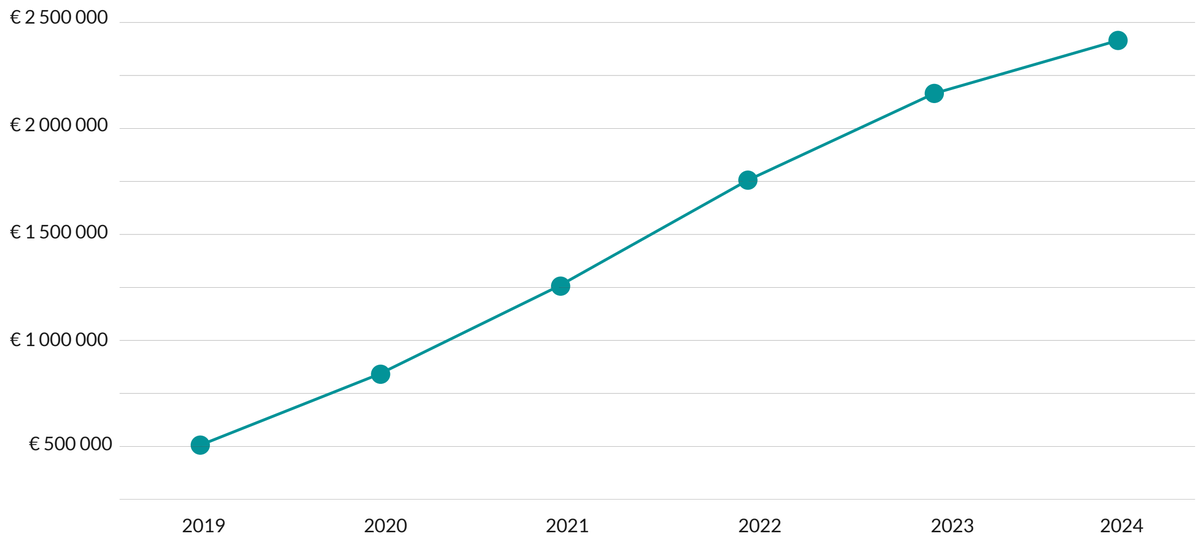
Het Immobel Engagement Fund (IEF) versterkt onze bedrijfsactiviteiten door sociale waarde te creëren via zowel financiële als niet-financiële ondersteuning van gemeenschapsinitiatieven.

Sinds 2019 kent Immobel tot 1% van zijn netto-inkomen toe aan het IEF. Met dat geld investeren we actief in sociale projecten en versterken we onze band met de betrokken gemeenschappen.

Financial empowerment

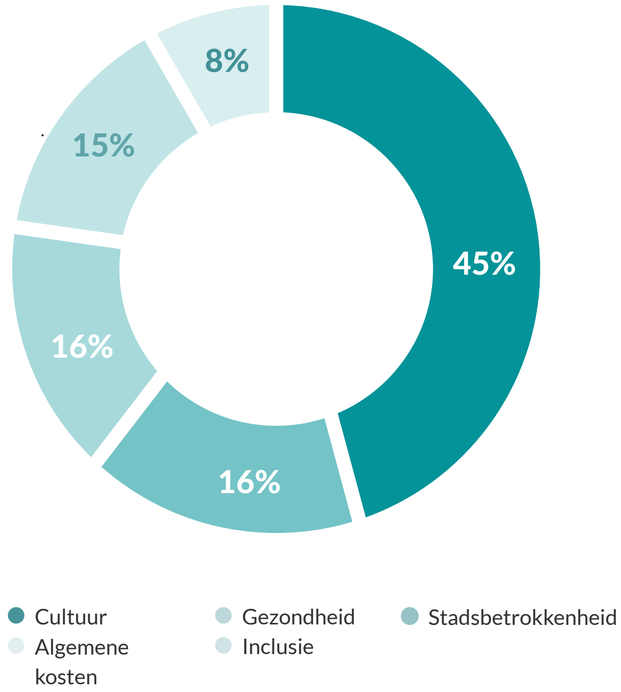
In 2024 richtte het IEF zich op vier maatschappelijke thema's die aansluiten bij onze missie om 'gezonde plekken' te creëren: sociale inclusie, cultuur, gezondheid en inclusieve stadsontwikkeling.

Cumulatieve donaties 2019-2024



Gezondheid	Inclusie	Cultuur	Stad
• KU Leuven "Opening the future" • Sport2Be • Kom op tegen kanker • Cancer@Work • Fondation Kriibskrank Kanner	• TADA • VUB Kinderuniversiteit • Youthstart • Rema • Scola ULB • Sport2Be	• Chapelle Musicale • Concours Reine Elisabeth • Film Festival Ostende	• Biestebroeck • Fonds Quartier Europeen • Up4North • Quartier Nord • Fondation Frison Horta
Bespreken eigentijdse gezondheidsuitdagingen	**Diversiteit bevorderen gelijke toegang onderwijs**	**Belgische intiatieven voor culture excellentie ondersteunen**	**Partnerschappen aangaan betere voorziening gemeenschapsbehoeften**

IEF 2024 financiële toewijzingen



Engagement

Het IEF moedigt Immobel-medewerkers aan om deel te nemen aan solidariteitsinitiatieven. In 2024 namen veel medewerkers deel aan dergelijke projecten en besteedden ze een tot drie dagen aan activiteiten waarin teamwork en maatschappelijke inzet samenkwamen. Daarnaast stelde het IEF een specifiek fonds beschikbaar voor individuele solidariteitsacties die door medewerkers werden opgezet.

In-kind donations

Immobel stelt ook leegstaande ruimtes in zijn projecten ter beschikking voor tentoonstellingen en andere gemeenschapsinitiatieven. Deze combinatie van financiële steun, medewerkersbetrokkenheid en donaties in natura sluit naadloos aan bij onze bredere doelstelling om inclusieve en duurzame gemeenschappen te creëren. Door onze vastgoedactiviteiten te verbinden met filantropische initiatieven, zorgen we ervoor dat onze projecten niet alleen bijdragen aan het stedelijke landschap, maar ook aan de sociale cohesie van de regio's waarin we actief zijn.



Engagement voor inclusie met TADA

In 2024 werkten de teams van Immobel een educatief programma uit voor kinderen van ToekomstATELIERdelAvenir (TADA), bestaande uit vier zaterdagworkshops. In de eerste workshop maakten de kinderen via een bordspel kennis met budgetbeheer en besluitvorming binnen vastgoedprojecten.

De tweede workshop focuste op bouwmaterialen en innovatieve bouwmethoden. In de derde leerden ze over ESG-principes en hoe vastgoed bijdraagt aan duurzaamheid en sociale verantwoordelijkheid. De laatste workshop bestond uit een bezoek aan een bouwplaats, waar ze inzicht kregen in veiligheid op de werf, bouwwerkzaamheden en carrièremogelijkheden in de sector.

In totaal droegen 27 Immobel-medewerkers bij aan dit waardevolle initiatief, dat zowel door de kinderen als door ons team enthousiast werd onthaald.



Ondersteuning van onderwijs met Schola ULB

Schola ULB is een non-profitorganisatie die gelijke opportuniteiten in het onderwijs bevordert, voornamelijk via haar Tutoring Program. Dat programma voor studiebegeleiding biedt dagelijks gratis bijles aan studenten en ondersteunt kwetsbare jongeren en jongeren die schoolmoe zijn. Sinds 1989 groeide het initiatief gestaag en heeft het al bijna 46.000 studenten geholpen om hun academische uitdagingen te overwinnen. Immobel ondersteunt Schola ULB sinds 2019.

Afgelopen jaar heeft onze sociaal expert het team gevolgd om vrijwilligers te werven voor het Tutoring Program.



Tijdelijke kunsttentoonstellingen

In 2024 bood Immobel een kunstcollectief de kans om een ruimte in het Lebeau-gebouw te gebruiken, dat momenteel een transformatie ondergaat. De tentoonstelling 'Art is the Answer' bracht werken van lokale kunstenaars samen in een van de meest iconische wijken van Brussel en bood bezoekers de kans om zowel de kunst als de vernieuwing van de ruimte te ervaren.



Lopen voor gezondheid en inclusie

Het IMMORUN-liefdadigheidsevenement is een traditie bij Immobel, waarbij sport, teamspirit en fondsenwerving hand in hand gaan. Als hoofdsponsor steunen we SPORT2BE, een organisatie die kansarme kinderen de mogelijkheid biedt om te sporten.

In 2024 namen meer dan vijftig Immobel-medewerkers deel aan de Belgische en Luxemburgse editie van de loopwedstrijd.

Consumenten en eindgebruikers

ESRS S 4

Strategie

SBM-2 Belangen en standpunten van belanghebbenden

Vastgoed draait in de kern om het creëren van gezonde, aangename leefomgevingen waar mensen kunnen wonen, werken en ontspannen, met een vlotte mobiliteit en eenvoudige toegang tot voorzieningen als essentieel uitgangspunt. Die visie sluit naadloos aan bij de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen 3 (goede gezondheid en welzijn) en 11 (duurzame steden en gemeenschappen) van de VN, die het belang onderstrepen van goed ontworpen bebouwde omgevingen voor zowel het welzijn van het individu als voor de bredere gemeenschap.

De verwachtingen van onze belanghebbenden – zoals investeerders en gemeenten – verschillen soms van die van individuele consumenten en eindgebruikers. Investeerders en gemeenten richten zich voornamelijk op milieuprestaties, sociale impact en bestuur (ESG) en verwachten dat projecten op lange termijn waarde creëren, onder andere door duurzaamheidsprogramma's (zoals vastgelegd in kaders voor duurzame stadsontwikkeling) en marktcertificeringen. Individuele eindgebruikers, zoals bewoners en kantoorgebruikers, hebben daarentegen meer directe behoeften, zoals betaalbaarheid, comfort en praktische voordelen. Hun tevredenheid wordt sterk beïnvloed door de kwaliteit van hun leef- of werkomgeving, de nabijheid van voorzieningen en de toegankelijkheid van openbaar vervoer.

Voor bewoners van residentiële projecten spelen factoren als natuurlijk licht, luchtkwaliteit, akoestiek en toegang tot groen een sleutelrol in hun fysieke en mentale welzijn. Ruimtes die de sociale interactie stimuleren, zoals gemeenschappelijke zones en groene buitenruimtes, dragen bij aan een sterk gemeenschapsgevoel. Daarnaast zorgen een goede verbinding met duurzame vervoersnetwerken en moderne mobiliteitsoplossingen – zoals fietspaden en laadstations voor elektrische voertuigen – voor een hogere levenskwaliteit en gebruikerstevredenheid.

Voor kantoorontwikkelingen komen echter gemeenschappelijke prioriteiten naar voren. Zowel huurders als investeerders hechten belang aan flexibele, hoogwaardige ruimtes met een goede bereikbaarheid en voorzieningen die gezondheid en productiviteit ondersteunen. Met de opkomst van hybride werken groeit de vraag naar flexibele werkplekken, waarbij WELL- en andere duurzaamheidslabels steeds vaker worden gebruikt als kwaliteitsmaatstaven.

SBM-3 Materiële impact, risico's en opportuniteiten en hun interacties met de strategie en het businessmodel

Uit onze dubbele materialiteitsbeoordeling blijkt dat welzijn, duurzame mobiliteit en klanttevredenheid essentiële aandachtspunten zijn voor eindgebruikers. Momenteel worden echter geen van deze als materieel beschouwd voor Immobel.

Naast deze thema's spelen ook onderwerpen als gemengd gebruik en betaalbaarheid een rol voor de eindgebruikers. Die komen uitgebreider aan bod in het hoofdstuk 'Betrokken gemeenschappen'.

IMPACT	RISICO'S	OPPORTUNITEITEN
Welzijn		
+ Voorzieningen en recreatieve en culturele activiteiten aanbieden die bijdragen aan welzijn. + Verbeterde gezondheid van gemeenschap en huurders (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, daglicht of geluidsisolatie), wat leidt tot een hogere levenskwaliteit. – Slecht ontworpen ruimtes kunnen een negatieve impact hebben op de gezondheid en productiviteit, wat leidt tot ontevredenheid bij de eindgebruikers en een hoger verloop. – Welzijnsvoorzieningen kunnen leiden tot hogere operationele kosten.	• Inkomen of kasstroom loopt risico door het niet toepassen van gezondheids- en welzijnsnormen op projectniveau (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, natuurlijk licht, comfort of akoestiek). • Het negeren van het welzijn van bewoners kan de vastgoedwaarde en het marktpotentieel verminderen. • Mogelijk hogere ontwerpkosten.	• Gebouwen ontwerpen en bouwen die de gezondheid en het welzijn van bewoners ondersteunen, vooral voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld kantoren). • Ontwerpen met aandacht voor welzijn verhoogt de tevredenheid en het behoud van huurders.
Duurzame mobiliteit		
+ Gedragsverandering richting groenere vervoersoplossingen ondersteunen, waardoor congestie en vervuiling worden verminderd. + Verbeterde toegankelijkheid. + Verhoogde mobiliteit vergroot de toegang tot de gemeenschap. – Het ontbreken van vervoersopties kan verkeersproblemen verergeren of de mobiliteit (voor chauffeurs, voetgangers en het openbaar vervoer) verminderen door congestie. – Meer luchtvervuiling.	• Projecten verbinden met duurzame vervoerswijzen en netwerken. De voorkeur geven aan ontwikkelingen in goed verbonden gebieden. • Nabijheid tot openbaar vervoer en mobiliteitsoplossingen (zoals fietspaden) kan de vastgoedwaarde verhogen, het autogebruik verminderen en de connectiviteit verbeteren.	• Inkomen of kasstroom loopt risico door niet te bouwen in goed verbonden gebieden of projecten vooraf niet uit te rusten met toekomstige mobiliteitsoplossingen (zoals faciliteiten, fietsenstallingen of laadstations). • Ongeschikte transportinfrastructuur kan de toegang beperken en de aantrekkelijkheid van projecten verminderen.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

S4-1 Beleid omtrent consumenten en eindgebruikers

Een gebouw moet een plek zijn waar mensen kunnen wonen, werken en genieten. Als projectontwikkelaar nemen we die verantwoordelijkheid serieus en creëren we hoogwaardige omgevingen die bijdragen aan het welzijn van de eindgebruikers. Onze projecten bieden een gezonde leef-, werk- en recreatieomgeving die goed verbonden is met de omliggende gemeenschap. We hechten veel belang aan continue verbetering en volgen daarom de tevredenheid van de eindgebruikers nauwgezet op tijdens het hele opleveringsproces.

Welzijn

We doen er alles aan om directe blootstelling aan risicofactoren die de gezondheid kunnen beïnvloeden tot een minimum te beperken. Maar welzijn gaat verder dan dat. Daarom houden we ook rekening met secundaire factoren zoals de nabijheid van essentiële voorzieningen, de toegankelijkheid van groene ruimtes, de inrichting van woon- en werkomgevingen, het gevoel van veiligheid en de mogelijkheden om sociale contacten te leggen. Dat draagt bij aan zowel de mentale als fysieke gezondheid van de bewoners en gebruikers. We evalueren onze projecten volgens de nieuwste marktstandaarden en certificeringen, zoals WELL voor kantoorgebouwen. Daarnaast hanteren we eigen richtlijnen die aansluiten bij de regionale aanbevelingen voor residentiële projecten.

Duurzame mobiliteit

Onze projecten zijn strategisch gelegen nabij belangrijke mobiliteits- en woonknooppunten. We ontwerpen infrastructuur en voorzieningen die zachte mobiliteitsoplossingen stimuleren en de overstap naar duurzamere vervoermiddelen vergemakkelijken. Openbare ruimtes maken we veiliger en toegankelijker voor voetgangers en fietsers, terwijl we de visuele impact van auto's minimaliseren aan de hand van efficiënte parkeeroplossingen. Zo dragen we bij aan een gezondere levensstijl en een hogere levenskwaliteit.

Klanttevredenheid

Klanttevredenheid is een cruciale graadmeter die richting geeft aan onze bedrijfsvoering. Het helpt ons te beoordelen in hoeverre onze producten en diensten aansluiten bij de verwachtingen van de gebruikers. Door de klantreis te analyseren en feedback te verzamelen via interviews op belangrijke momenten in het vastgoedontwikkelingsproces, krijgen we waardevolle inzichten. Die stellen ons in staat om onze projecten voortdurend te verbeteren en te garanderen dat ze voldoen aan de verwachtingen van onze klanten. Onze strategie is gericht op continue optimalisatie, zodat we flexibel kunnen inspelen op veranderende behoeften.

S4-2 Processen voor input van consumenten en eindgebruikers over impact

Bij Immobel vinden we het essentieel om de markt- en klantvoorkeuren goed te begrijpen en hierop in te spelen. Dat stelt ons in staat om een optimale eindgebruikerservaring te bieden en tegelijkertijd bij te dragen aan de duurzame ontwikkeling van onze projecten.
In de ontwerpfase en tijdens de vergunningsprocedures beoordelen we de milieu- en sociale effecten van onze projecten grondig. In samenwerking met externe partners en overheidsinstanties identificeren we mogelijke impactfactoren, zodat onze projecten tastbare voordelen opleveren voor zowel de consumenten als de eindgebruikers.
Welzijn en mobiliteit vormen een integraal onderdeel van ons projectontwikkelingsproces. Ons Development Team, ondersteund door het Technical Team, is verantwoordelijk voor de planning en uitvoering van initiatieven binnen die domeinen.
Bij residentiële projecten bewaakt het Sales Guidance Team, in samenwerking met onze Continuous Improvement Manager, de klanttevredenheid in elke fase van het proces. We voeren regelmatig tevredenheidsonderzoeken uit om inzicht te krijgen in de ervaringen van onze klanten met onze producten en diensten.

Om klanten vanaf het begin optimaal te begeleiden, hebben we onestopshopruimtes ingericht. Daar kunnen ze in alle rust materiaalstalen bekijken en een duidelijk beeld krijgen van hun toekomstige appartement – nog vóór de bouw van start gaat. Zo hoeven ze niet door het hele land te reizen om leveranciers te ontmoeten. Daarnaast hebben we het Ziggu-platform opgezet om de communicatie te stroomlijnen en de klantervaring te verbeteren. Dat platform biedt kopers vanaf de ondertekening van hun verkoopovereenkomst een helder overzicht van alle stappen, tijdslijnen en beslissingen, zodat ze gedurende het hele proces goed geïnformeerd blijven. Zo zorgen we ervoor dat onze klanten van begin tot eind optimaal worden ondersteund.

S4-3 Processen om negatieve impact te verhelpen en kanalen voor consumenten en eindgebruikers om zorgen te melden

Om de tevredenheid van kopers te waarborgen, evalueren we hun ervaringen op cruciale momenten in het bouwproces: na de verkoop, na de personalisatie van de woning en enkele maanden na de voorlopige oplevering. Door systematisch rekening te houden met de feedback van klanten, verfijnen we onze processen en verbeteren we de totale ervaring, terwijl we tegelijkertijd het bouwproces optimaliseren. Door veelvoorkomende vragen en bezorgdheden te analyseren, kunnen we onze projectontwerpen van meet af aan beter afstemmen op de verwachtingen van kopers. Ons team is verantwoordelijk voor het uitwerken en doorvoeren van verbeteringen, en de resultaten hiervan worden meegenomen in de incentiveprogramma's van het uitvoerend comité. De opvolging na de voorlopige oplevering wordt intern beheerd, met een toegewijde contactpersoon die onder toezicht van het Technical Team fungeert als schakel tussen de hoofdaannemers en de klanten. Daarnaast hebben we een gebruiksvriendelijk platform opgezet waarmee feedback efficiënt kan worden geregistreerd en opgevolgd.

S4-4 Acties gerelateerd aan materiële impact, en aanpak om materiële risico's te reduceren en materiële opportuniteiten aangaande consumenten en eindgebruikers na te streven, en de doeltreffendheid van die acties en aanpak op te volgen

Welzijn

Bij Immobel staat het welzijn van onze eindgebruikers altijd centraal, van de eerste ontwerpideeën tot de uiteindelijke uitvoering. We zorgen ervoor dat al onze projecten voldoen aan de hoogste veiligheids- en toegankelijkheidsnormen. Bovendien integreren we technische installaties zoals verlichting, akoestiek en regeling van temperatuur en luchtvochtigheid op een manier die bijdraagt aan gezonde, comfortabele omgevingen. Twee belangrijke pijlers van welzijn vormen de basis van onze aanpak: natuur en sociale verbondenheid.

- Onze band met de natuur komt tot uiting in het ontwerp van het gebouw zelf, waar natuurlijk licht, frisse lucht en groene elementen worden geïntegreerd. Die verbinding reikt verder dan de muren van het gebouw, met zorgvuldig ontworpen buitenruimtes en landschapsarchitectuur die de biodiversiteit bevorderen en de zintuigen prikkelen. Voor een meer gedetailleerde uitleg van onze strategie voor een positieve impact op de biodiversiteit verwijzen we naar het hoofdstuk 'Biodiversiteit en ecosystemen'.

- Sociale verbondenheid is net zo essentieel voor welzijn, omdat het zorgt voor sterke relaties en een hechte gemeenschap. Onze residentiële projecten zijn dan ook ontworpen met gemeenschappelijke ruimtes – zowel binnen als buiten – die ontmoetingen en samenhorigheid aanmoedigen. Denk hierbij aan lokale ontmoetingsplekken, studiezones en voorzieningen gericht op welzijn. Daarnaast investeren we in gastvrije omgevingen rond de entrees en in buitenruimtes op hoger gelegen verdiepingen, zoals balkons, loggia's en dakterrassen, die de interactie tussen bewoners bevorderen. Meer over de sociale impact van onze projecten leest u in het hoofdstuk 'Betrokken gemeenschappen'.

Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit is een fundament van onze ontwikkelingsstrategie en speelt een cruciale rol in de decarbonisatie, het welzijn en de sociale interactie. Immobel focust op projecten die goed zijn aangesloten op openbare vervoersnetwerken en die wandel- en fietsverkeer stimuleren. Door verschillende diensten en voorzieningen binnen of dicht bij onze ontwikkelingen te integreren, verkleinen we de afhankelijkheid van de auto en versterken we de sociale interactie. Onze vooruitstrevende aanpak zorgt ervoor dat de ontwikkelingen van vandaag perfect aansluiten op de mobiliteitsbehoeften van morgen. In onze projecten zetten we ons in voor koolstofarme, toegankelijke en innovatieve mobiliteitsoplossingen.

Klanttevredenheid

Naast de bestaande klantinteracties hebben we recent de frequentie van onze nieuwsbrief verhoogd naar eenmaal per maand. Die bevat nu ook afbeeldingen en biedt op elk moment toegang tot belangrijke informatie.

Met het oog op 2025 richt het Sales Guidance Team zich op de afstemming van processen tussen België en Luxemburg, het verbeteren van de projectmonitoring en de voorlopige opleveringsfases, en de uitbreiding van de mogelijkheden van het Ziggu-platform. Geplande verbeteringen omvatten de financiële opvolging, een FAQ-sectie en een systeem voor het registreren en opvolgen van de feedback van kopers. Daarnaast overwegen we een opvolgingsenquête één tot twee jaar na de voorlopige oplevering, om de langetermijntevredenheid van kopers, hun welzijn en hun beleving van de projectkwaliteit te meten.

Projectreferenties

Welzijn

ISALA, BRUSSEL | BE

MEER WELZIJN DOOR DESIGN

In het hart van de Europese wijk in Brussel draait bij Isala alles om welzijn, met biofiel design en strategieën die een actieve levensstijl stimuleren. Een binnentuin van 700 m², aangelegd in volle grond, vormt een groene oase die niet alleen de luchtkwaliteit verbetert, maar ook een rustgevende sfeer creëert – ideaal voor focus en creativiteit. Daarnaast moedigt het ontwerp beweging aan met goed verlichte, stijlvol vormgegeven trappenhuizen, die een aantrekkelijk alternatief bieden voor de lift. Die elementen sluiten naadloos aan bij de WELL-certificeringsnormen, specifiek binnen de categorieën 'Beweging' en 'Geest'. Daardoor maakt Isala kans op een WELL Platinum-certificering en zet het project de toon voor duurzame, gezondheidsgerichte kantooromgevingen.





SAINT-HONORÉ, PARIJS | FR

LICHT EN RUST IN HET HART VAN DE STAD

277 Saint-Honoré heeft een volledige transformatie ondergaan om opnieuw zijn plaats in te nemen in een van de meest prestigieuze straten van Parijs. De blikvanger is de centraal gelegen, met glas omsloten patio, die het drie verdiepingen tellende winkelpand overspoelt met daglicht. Deze patio herbergt ook een groene binnentuin, aangelegd in volle grond, die een oase van rust vormt midden in de bruisende stad. Dankzij die ingrepen heeft het gebouw een WELL Gold-certificering behaald, wat zijn sterke engagement voor duurzaamheid en welzijn onderstreept.

LIEWEN, MAMER | LU

EEN WIJK OP MENSENMAAT

De woonwijk Liewen is volledig ontworpen rond de mens, met oog voor comfort, veiligheid en gemeenschapsgevoel. Zachte mobiliteit staat centraal: voetgangers, fietsers en auto's delen de ruimte, terwijl aan de rand van de wijk parkeerplaatsen zijn aangelegd om het autoverkeer te beperken. Twee pleinen, verbonden door een wandelpad, stimuleren sociale interactie. Het eerste plein heeft een stedelijke uitstraling en is een levendige ontmoetingsplek waar buren samenkomen, ontspannen en genieten van elkaars gezelschap. Dankzij de flexibele inrichting is er ruimte voor foodtrucks, straatevenementen en lokale festiviteiten. Het tweede plein, een groene oase voor gezinnen, is volledig autovrij en biedt plaats aan een eeuwenoude boom, speelzones en fruitbomen, die de connectie met de natuur versterken. Het project combineert harmonieuze bebouwing met groen en garandeert zo een aangename en milieuvriendelijke woonervaring.



Duurzame mobiliteit

LEBEAU, BRUSSEL | BE
MOBILITEIT IN HET STADSCENTRUM

De ondergrondse parkeergarage van het Lebeau-project (132 parkeerplaatsen) is ontworpen om in te spelen op de toekomstige parkeerbehoeften, zodra de bovengrondse parkeerruimte op de Grote Zavel verdwijnt. Dankzij de strategische ligging en vlotte toegankelijkheid biedt de moderne parkeervoorziening een efficiënte en betrouwbare oplossing voor zowel bewoners als bezoekers. Met een doordacht ontwerp en geavanceerde technologieën combineert de garage gebruiksgemak met veiligheid. Een duurzame langetermijnoplossing voor parkeren in deze populaire stadsbuurt.



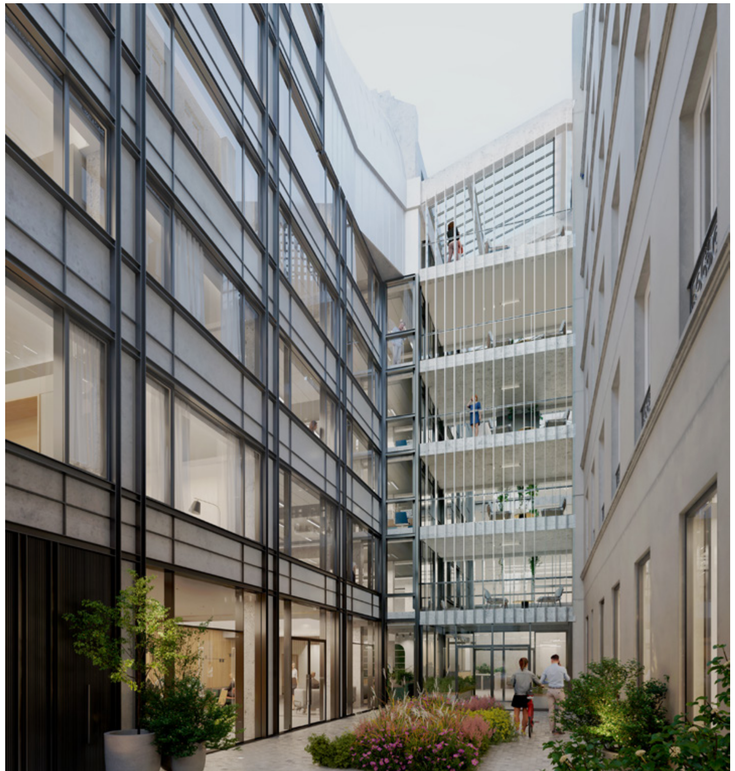


ÎLE DE FRANCE | FR
STIMULANS VOOR ZACHTE MOBILITEIT

Met fietsonderhoudspunten zetten projecten in Aubervilliers (Îlot B), Bussy en Avon volop in op duurzame mobiliteit. Die voorzieningen stimuleren het gebruik van de fiets als dagelijks vervoermiddel en ondersteunen de transitie naar groenere steden.

SAINT-ANTOINE, PARIJS | FR
VAN PARKEERGEBOUW NAAR DUURZAAM STADSPROJECT

In Saint-Antoine is een voormalige parkeergarage omgevormd tot een multifunctioneel complex. Autoverkeer is volledig geweerd en vervangen door fietsfaciliteiten, wat niet alleen de afhankelijkheid van auto's vermindert, maar ook de overstap naar duurzame mobiliteit in het stadscentrum vergemakkelijkt.



Indicatoren en targets

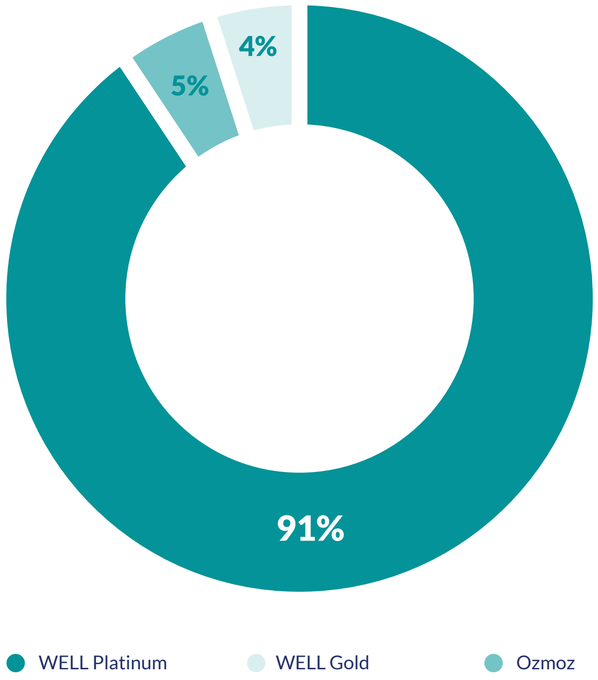
S4-5 Targets inzake het beheren van materiële negatieve impact, het bevorderen van positieve impact en het beheren van materiële risico's en opportuniteiten

Welzijn

Bij de ontwikkeling van kantoren treven we naar de WELL Shell and Core-certificering of een gelijkwaardig label, zoals Ozmoz in Frankrijk. Die certificeringssystemen richten zich op de gezondheid en het welzijn van de eindgebruikers door tien belangrijke criteria te evalueren.
Door de groei van hybride werken, richt Immobel zich op het creëren van hoogwaardige werkplekken die bedrijven die een ruimte huren helpen talent aan te trekken en in te spelen op de nieuwste werktrends. Het behalen van die certificeringen onderstreept ook onze inzet voor duurzame ontwikkelingsdoelstelling 3 van de VN: goede gezondheid en welzijn.

In 2024 was meer dan 140.000 m² aan kantoorruimte op weg naar een WELL Shell and Core- of Ozmoz-certificaat. 91% daarvan streeft naar het Platinum-niveau. Ons doel is om in 2025 voor alle vergunningen de WELL Platinum-certificering of een gelijkwaardig label te verkrijgen, en om al onze opgeleverde kantoorgebouwen tegen 2030 op dat niveau te certificeren.

Gerichte certificeringen voor kantoorgebouwen (m²)



Voor residentiële ontwikkelingen, halen we inspiratie uit het regionale kader voor 'duurzame buurten'. We integreren systematisch belangrijke parameters zoals luchtkwaliteit, licht, binnenklimaat, geluidskwaliteit, verbinding met de natuur, buitenruimtes, gemeenschappelijke ruimtes voor hybride gebruik, mobiliteit, voeding en gezondheid.

Die interne checklist willen we toepassen op al onze residentiële projecten in ontwikkeling.



Duurzame mobiliteit

Voor alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt dat:

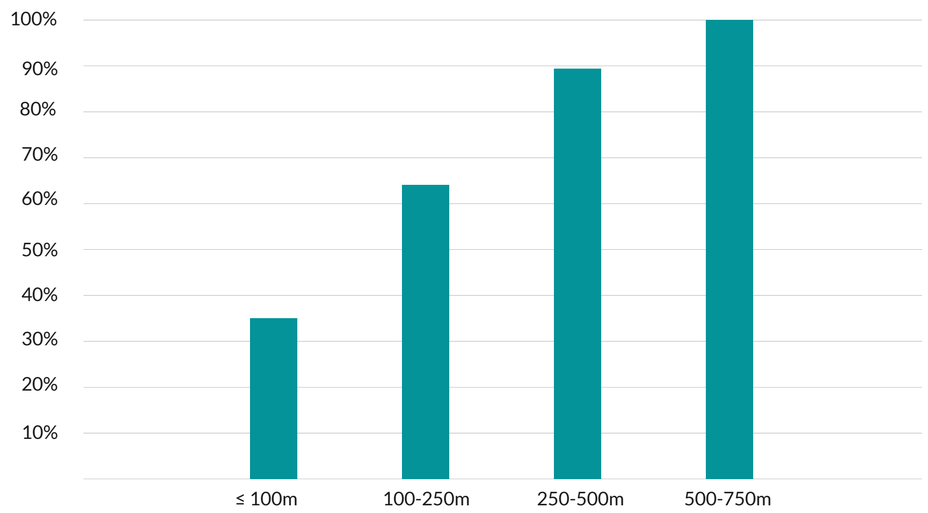
- Immobel-locaties bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (maximaal 750 meter of vijf minuten wandelen).
- Het gebruik van elektrische voertuigen gestimuleerd wordt (vanaf 2025 worden parkeerplaatsen uitgerust met laadstations).
- Er veilige en aangename fietsstallingen en voetgangersroutes zijn.

Waar relevant, integreren we ook andere ecomobiliteitsoplossingen in onze projecten, zoals autovrije buurten, gedeelde parkeermogelijkheden of fietsherstelservices.
Voor projecten in een perifere stedelijke omgeving gebruiken we het regionale model voor duurzame buurten als richtlijn voor acquisities, waarbij we voorrang geven aan locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en dicht bij gemeenschappelijke voorzieningen liggen, zoals supermarkten, scholen, kinderopvang en gezondheidszorg.
We focussen op locaties die:

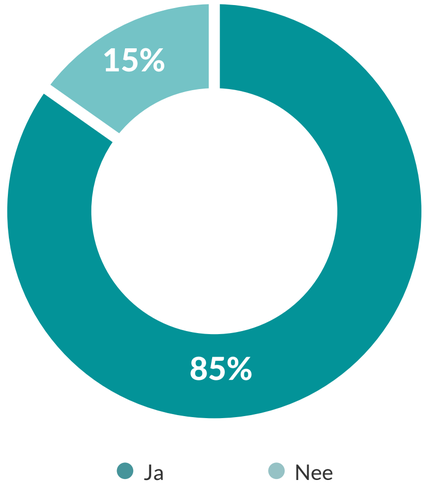
- Minder dan 750 m van het openbaar vervoer liggen.
- Minder dan 1.500 m van het dichtstbijzijnde treinstation liggen.

In 2024 bevond 100% van onze projecten in de vergunnings- of ontwikkelingsfase zich op wandelafstand van het openbaar vervoer (minder dan 750 meter). Daarvan lag 90% op minder dan vijf minuten wandelen. Al onze projecten voorzien de ontwikkeling van fietsinfrastructuur en 85% zal parkeerruimtes vooraf uitrusten met laadstations voor elektrische voertuigen. Ons doel is om vanaf 2025 100% in beide infrastructuurgebieden te bereiken voor alle nieuwe ontwikkelingen.

Afstand van project tot openbaar vervoer



Voorbereiding oplaadpunten voor elektrische auto's



Infrastructuur voor fietsen



Klanttevredenheid

In 2024 steeg onze klanttevredenheid van gemiddeld 70% naar 80%, gemeten in bijna 400 enquêtes in België. Luxemburg behaalde voor de eerste keer een score van 70%. Die verbeteringen zijn het resultaat van de veranderde mentaliteit en de onvermoeibare inspanningen van onze teams om processen continu te verbeteren.

De teams die rechtstreeks een invloed hebben op de klanttevredenheid, hebben dat doel nu geïntegreerd in hun incentives. Dat is ook het geval voor het uitvoerend comité. Vanuit het oogpunt van voortdurende verbetering streven we ernaar om de klanttevredenheid elk jaar verder te verhogen.

Informatie over het bestuur

Zakelijk gedrag

ESRS G 1

Strategie

Goed bestuur en bedrijfsethiek worden vaak gezien als de verantwoordelijkheid van comités en bestuursorganen, zoals beschreven eerder in dit report (ESRS 2 GOV-1 – De rol van administratieve, toezichthoudende en bestuursorganen). Bij Immobel geloven we echter dat die principes door de hele waardeketen moeten worden gedragen. Daarom hanteren we een dynamische wisselwerking tussen bottom-up- en top-downinitiatieven.

Onze raad van bestuur en comités bepalen het strategische kader en beleid, die vervolgens binnen de hele groep worden toegepast. Op projectniveau zorgen data en documentatie voor naleving en een nauwkeurige voortgangsrapportering, wat de ESG-strategie ondersteunt. Die gecombineerde aanpak zorgt voor een brede, geïntegreerde visie op de drie onderling verbonden ESG-pijlers. Dag in, dag uit wordt deze benadering tot duurzaamheid in de praktijk gebracht door een gedreven team dat zich laat leiden door de ESG-waarden en het sterke bestuur van Immobel.

Beheer van de impact, risico's en opportuniteiten

G1-1 Beleid inzake zakelijk gedrag en bedrijfscultuur

De basisprincipes van ons bestuur en de bedrijfscultuur zijn te vinden in het charter inzake het bedrijfsbestuur van Immobel. De naleving ervan vinden wij bij Immobel uitermate belangrijk. Het doel is om zowel het bedrijf als onze medewerkers te beschermen tegen onwettig en ongepast zakelijk gedrag. Dat vormt de ruggengraat van onze ethische manier van werken.

Onze gedragscode, samen met diverse beleidsmaatregelen, biedt medewerkers duidelijke richtlijnen om eerlijk, transparant en ethisch te handelen – altijd in het belang van Immobel en zijn belanghebbenden. Gedragscodes voor leveranciers, werkinstructies en contractuele clausules versterken onze aanpak en zorgen ervoor dat zowel medewerkers als leveranciers zich eraan houden.

Om een goed begrip en de volledige naleving van die richtlijnen te garanderen, volgen alle medewerkers jaarlijks een onboarding- of opfrissessie waarin de belangrijkste principes en verplichtingen worden toegelicht.

BELEID	TOEPASSINGSGEBIED	DOMEIN	BESCHIKBAARHEID
• Interne gedragscode	Bedrijf	Zakelijk gedrag	Intern/extern
• Gedragscode voor leveranciers	Project	Zakelijk gedrag	Intern/extern
• Klokkenluidersbeleid	Bedrijf	Zakelijk gedrag	Intern/extern
• ABC & AML	Bedrijf	Zakelijk gedrag	Intern/extern
• Handels- en openbaarmakingscode	Bedrijf	Zakelijk gedrag	Intern/extern
• Verloning	Bedrijf	Human resources	Intern/extern
• Diversiteit en gelijkheid	Bedrijf	Human resources	Intern/extern
• GDPR	Bedrijf	Privacy- en gegevensbeheer	Intern/extern
• Green financing framework	Bedrijf	Finance	Intern/extern
• Duediligencebeleid bij acquisities	Project	Ontwikkeling	Intern
• Groene clausules	Project	Inkoop	Intern

Beschrijving van ons inkoopproces

1. **Selectie van leveranciers:**
   Leveranciers worden geselecteerd op basis van hun expertise, financiële voorwaarden en relevante ervaring. Dat gebeurt via een grondige evaluatie. Voor leveranciers die een minimale omzetdrempel bij Immobel behalen, voeren we KYC-controles (‘know your customer’) en solvabiliteitschecks uit.

2. **Onderhandeling en contractering:**
   Na onderhandelingen over de commerciële en juridische voorwaarden wordt een contract afgesloten onder marktconforme voorwaarden. Elk contract wordt vooraf beoordeeld volgens onze interne goedkeuringsprocedures, waarbij we de financiële, juridische en technische aspecten evalueren. Immobel hanteert het vierogenprincipe, wat betekent dat een geldig contract altijd door twee bevoegde personen moet worden goedgekeurd.

3. **Proces na ondertekening:**
   Na ondertekening door alle partijen wordt een leveranciersaccount aangemaakt in ons ERP-systeem en krijgt de bestelling een PO-nummer. Dat nummer koppelt de bestelling aan een bedrag, bankrekeningnummer, prijs, kopende entiteit, ontwikkelingsproject en grootboekrekening.

4. **Factuurverwerking**
   Facturen worden onmiddellijk verwerkt volgens de contractueel vastgelegde tarieven. Dankzij die gestructureerde aanpak minimaliseren we fouten, verwerken we facturen sneller en handelen we de betaling efficiënt af.

G1-2 Beheer van relaties met leveranciers

Als projectontwikkelaar werkt Immobel samen met diverse contractuele partners om vastgoedprojecten te realiseren. Onze leveranciers vallen onder vier hoofdcategorieën: adviseurs, architecten- en ingenieursbureaus, bouwbedrijven en makelaars. Waar mogelijk kiezen we voor leveranciers met een lokale aanwezigheid of een sterke band met de omgeving van het project. Dat draagt bij aan een beter begrip van de regionale behoeften, regelgeving en milieufactoren, wat niet alleen de efficiëntie en duurzaamheid van onze projecten bevordert, maar ook de lokale economie ten goede komt.

Binnen onze waardeketen beschouwen we bouwgerelateerde partijen – onze aannemers – als de meest kritische schakel vanuit het perspectief van de dubbele materialiteit. Veranderende normen, zoals de EU-taxonomie, in combinatie met duurzaamheidsdoelstellingen en verwachtingen omtrent due diligence, maken het noodzakelijk om met hen in gesprek te blijven over ESG-thema’s en hen daarin te begeleiden. In 2024 hebben we onze beleidslijnen rond de ESG-impact binnen de waardeketen geactualiseerd en vastgelegd. Onze gedragscode voor leveranciers is voortaan een vast onderdeel van onze due-diligence- en inkoopprocessen.

De coördinatie van onze aannemersrelaties ligt bij de juridische, financiële en technische afdelingen. De juridische afdeling plant en implementeert due-diligencemaatregelen voor leveranciers. De technische afdeling zorgt ervoor dat de nieuwste normen, zoals de taxonomie, correct worden geïntegreerd in de technische vereisten voor leveranciers. De financiële afdeling waakt over een correcte en tijdige uitvoering van het betalingsproces.

Ons inkoopproces is ontworpen met transparantie, efficiëntie en naleving als uitgangspunten. We streven naar sterke relaties met onze leveranciers, waarbij we tegelijkertijd de hoogste kwaliteits- en verantwoordingsnormen hanteren. Verantwoord zakelijk gedrag heeft betrekking tot alle facetten van onze leveranciersrelaties, inclusief betalingspraktijken. Dankzij transparante rapportage over ons bij deze tekst beschreven inkoop- en leveranciersbetalingsbeleid kunnen belanghebbenden inzicht krijgen in hoe wij die relaties beheren. Dat draagt bij aan een cultuur van verantwoording en ethisch ondernemerschap.

G1-3 Preventie en detectie van corruptie en omkoping

De compliance officer is verantwoordelijk voor het beheer van nalevingskwesties en het definiëren van maatregelen en de planning met betrekking tot het klokkenluidersbeleid en het beleid inzake geldwitwassing (AML-beleid) en omkoping en corruptie (ABC-beleid). In 2024 heeft Immobel verplichte klassikale trainingen aangeboden aan alle medewerkers, net als onboardingtraining voor nieuwe medewerkers, waarin het ABC- en AML-beleid, het klokkenluidersbeleid en de interne goede praktijken aan bod kwamen. De belangrijkste beleidsmaatregelen en leerpunten van de training zijn beschikbaar op ons intranet en maken deel uit van het onboardingproces voor nieuwe medewerkers.

Immobel streeft ernaar professioneel, eerlijk en met integriteit te handelen in al zijn zakelijke transacties en relaties, ongeacht de locatie. Medewerkers worden aangemoedigd om melding te maken van illegaal of onjuist gedrag binnen de Immobel Group of met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten. Het klokkenluiderssysteem biedt de mogelijkheid om schendingen van beleidsmaatregelen of nalevingskwesties te melden, hetzij direct aan de compliance officer, hetzij (anoniem) via het externe digitale systeem Whistleblower (complylog.com). Medewerkers kunnen dat doen zonder vrees voor rancunemaatregelen, discriminatie of andere negatieve gevolgen.

Indicatoren en targets

G1-4 Incidenten van corruptie of omkoping

In 2024 zijn er geen incidenten van corruptie of omkoping gedetecteerd, opgemerkt of gerapporteerd.

G1-5 Politieke invloed en lobbyactiviteiten

In 2024 was Immobel niet betrokken bij enige politieke invloed of lobbyactiviteiten.

Meer informatie over ons stakeholderbeheer en onze lidmaatschappen is te vinden in het begin van dit report. De toegekende financiële middelen voor die lidmaatschappen zijn beperkt tot de lidmaatschapskosten. Onze filantropische en sponsorpartnerschappen worden verder toegelicht in het hoofdstuk 'betrokken gemeenschappen'.

G1-6 Betalingspraktijken

Afhankelijk van de aard en duur van de opdracht stuurt de leverancier de factuur bij voltooiing van de opdracht of een maandelijkse factuur die overeenkomt met het voltooide percentage. Dat laatste is het geval bij langere opdrachten met een maandelijkse opvolging van de vooruitgang.

Volgens marktstandaarden dienen facturen te worden betaald binnen dertig dagen na ontvangst op een daartoe bestemd e-mailadres. Alleen elektronische facturen worden geaccepteerd. Facturen moeten in TIFF- of pdf-formaat worden ingediend (één factuur per bestand) met vermelding van de contactpersoon van de leverancier. Facturen die niet aan die voorwaarden voldoen, worden niet geaccepteerd. Eind 2024 bedroeg de gemiddelde tijd tussen het ontvangen van de factuur en de betaling 16,8 dagen.

De opvolging van de verwerkingstijd van betalingen is geautomatiseerd en wordt continu gecontroleerd door de financiële afdeling.

JUDITH VERHOEVEN
Head of ESG

T +32 2 422 53 11
judith.verhoeven@immobelgroup.com

Anspachlaan 1
B-1000 Brussel

www.immobelgroup.com

IMMOBEL
SINCE 1863