



D'leteren Immo

Leef- en werkruimtes creëren die afgestemd zijn op de evoluerende behoeften van de mensen en de maatschappij

ONZE ACTIVITEIT

D'Ieteren Immo bundelt de vastgoedactiviteiten van de groep D'Ieteren in België. Het vastgoed wordt voornamelijk gebruikt door D'Ieteren Auto. 2018 was het tweede volwaardige jaar. Naast de realisatie van investeringsprojecten worden ook studies met het oog op de opwaardering van sites gevoerd door een team dat zich constant bijschoolt om de potentiële bronnen van innovatie en creativiteit te identificeren en te ontwikkelen. Als aanvulling bij het vastgoedbeheer verleent de onderneming ook vastgoedadvies aan de huurders van de ongeveer dertig sites die haar portefeuille telt.





BOODSCHAP VAN

PAUL MONVILLE

CEO VAN D'IETEREN IMMO

Onze hoofddoelstelling bestaat erin leef-, kantoor- en handelsruimtes te creëren die afgestemd zijn op de evoluerende behoeften van onze huurders

In 2018 konden we ons opnieuw toespitsen op onze kernactiviteit door nieuwe pistes te verkennen voor de opwaardering van het vastgoedpatrimonium van de onderneming. Enkele projecten die dit jaar gerealiseerd werden, waren de voltooiing van de Zen-Park carrosserie in Drogenbos, de lancering van de werf voor het residentiële project TenBosch, en ook de lancering van de werf voor de Porsche-garage in Mont-Saint-Guibert.

Ik wil alle medewerkers bedanken voor hun opmerkelijke bijdrage en hun absolute vertrouwen in de oprichting van deze nieuwe vastgoedpool. Ik wil hen feliciteren met hun constante ontwikkeling van een activiteit die in de eerste plaats tot doel heeft leef-, kantoor- en handelsruimtes te creëren die altijd afgestemd zijn op de evoluerende behoeften van de huurders, terwijl er tevens rekening wordt gehouden met de maatschappelijke en ecologische impact van de projecten.



Bovenaanzicht van de werf voor het huisvestingsproject TenBosch



Onze stakeholders aan het woord

*Olivier Carrette,
Gedelegeerd bestuurder van BVS
de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector*

Ik ben er ten stelligste van overtuigd dat de vastgoedsector een toekomstsector is. Vastgoed geeft vorm aan onze manier van leven, werken, bewegen... En het evolueert parallel met de grote maatschappelijke evoluties. Ik zie met name drie nieuwe tendensen op dit vlak: diversiteit, flexibiliteit en dienstenaanbod. Diversiteit, want in een stedenbouwkundig plan is het voortaan belangrijk dat gebouwen multifunctioneel zijn en dat in eenzelfde omgeving diverse functies naast elkaar aanwezig zijn, zoals kantoren, woningen en winkelruimtes. Monofunctioneel is niet meer van deze tijd. Flexibiliteit, aangezien het niet meer aan de orde is om gebouwen voor één enkele bestemming te ontwerpen of te bouwen. Gebouwen worden voortaan op lange termijn bekeken, zodat een kantoorgebouw enkele jaren later kan evolueren tot winkelruimtes of woningen zonder te moeten worden gesloopt. Net zoals de mobiliteit evolueert ook het vastgoed parallel met de veranderingen van onze levenswijzen en wordt vastgoed meer en meer gezien als een dienst. Gebouwen moeten een toegevoegde waarde bieden voor steeds mobieler en veeleisendere generaties. Ze moeten onder meer future-proofed zijn op het vlak van technologie en connectiviteit. Gezien het toenemende aantal slimme toestellen van zowel gezinnen als bedrijven, zal enkel glasvezel binnenkort de mogelijkheid bieden om de snelheid van de gegevensoverdracht te verzekeren. Dat is een dienst met een grote toegevoegde waarde die de vastgoedpromotors vanaf nu kunnen aanbieden.

Investeringsprojecten en projecten voor de opwaardering van het patrimonium

Sinds juni 2018 is op de site van het Zen-Park in Drogenbos een carrosserie ondergebracht die wordt gekenmerkt door innoverende processen en die qua oppervlakte behoort tot de grootste in Europa. Tot grote tevredenheid van de medewerkers en de klanten bevindt zich op de site ook een center voor de verkoop van tweedehandse voertuigen.

Bovendien werd de eerste steen van nog verschillende andere projecten gelegd:

- In Mont-Saint-Guibert voor de bouw van een nieuwe Porsche-garage;
- In Mechelen voor de bouw van een showroom van Seat;
- In Elsene voor de bouw van het residentiële project TenBosch Housing dat meer dan 30 appartementen telt.



In Mont-Saint-Guibert ging de bouw van een Porsche-garage van start.

Wat de overige grootschalige sites van D'Ieteren Immo betreft:

- Er werd een masterplan opgesteld om de uitdagingen en het potentieel van de strategische site in Kortenberg te bepalen;
- Het plan voor de herontwikkeling van de maatschappelijke zetel van D'Ieteren op de site van Malie is verder gevorderd. De volgende stap bestaat erin een internationaal architectenbureau te selecteren;
- De ambitieuze architectuurwedstrijd 'Mobilis' werd gelanceerd voor de herontwikkeling van het strategisch gelegen terrein op de site van Anderlecht Industrie binnen de perimeter van het Kanaalplan;
- Tot slot werden de mogelijkheden voor de opwaardering op korte en lange termijn van de site van Anderlecht Heyvaert, ook binnen de perimeter van het Kanaalplan, bestudeerd in samenwerking met stedenbouwkundige specialisten. De gezamenlijk reflectie resulteerde in een stedenbouwkundige studie dat het herontwikkelingspotentieel van deze site illustreert.



Het plan voor de herontwikkeling van de hoofdzetel van D'Ieteren in Brussel is verder gevorderd.



D'Ieteren Immo overweegt de herontwikkeling van zijn site van 412.000 m² in Kortenberg.



Het Ten Bosch-project omvat 36 moderne en energie-efficiënte appartementen voor verhuur.

Ontwikkeling van de duurzaamheidspijler

In overeenstemming met de ontwikkelingsdoelstellingen waarbij duurzaamheid en rentabiliteit hand in hand gaan, zoals vermeld in de Agenda van de Verenigde Naties 2030, werden verschillende acties ondernomen om het duurzame beheer van het patrimonium van D'Ieteren Immo te verzekeren.

Op energievak treft D'Ieteren Immo maatregelen met het oog op een rationeel gebruik van de energiebronnen en de integratie van alternatieve energiebronnen in zijn infrastructuur. De recentste investeringen hebben betrekking op de productie van hernieuwbare energie via technieken zoals warmtekrachtkoppeling, (al dan niet geïntegreerde) fotovoltaïsche panelen, geothermie en de volledige renovatie van gevelbekleding. De ontwikkeling van deze installaties heeft tot doel de hernieuwbare energieproductie van D'Ieteren Immo (momenteel 41,5%) te verhogen, en de energieaankopen van D'Ieteren Immo en zijn huurders te verminderen.

Investeringen op zijn eigen sites hebben trouwens de mogelijkheid geboden om de energiekosten te drukken, bijvoorbeeld door de oude verlichtingssystemen te vervangen door geautomatiseerde ledverlichting of door gebruikers toegang te geven tot tools waarmee ze hun eigen

verbruik kunnen beheren. In samenwerking met twee universiteiten lanceerde D'Ieteren Immo onder de naam 'H2O' een project dat tot doel heeft het gebruik van de zelf geproduceerde energie te optimaliseren.

Nog altijd in de overtuiging dat duurzaamheid geen optie maar een noodzaak is, heeft D'Ieteren Immo een plan uitgewerkt om de doorspijling van de bodem te verhogen van zijn sites, die vaak zeer ondoorlaatbaar worden gemaakt omwille van de behoeften in het kader van zijn activiteiten.

Bij elk project wordt het gebruik van gerecycleerde materialen gepromoot, net zoals de flexibele bouw van gebouwen doorheen de tijd.

D'Ieteren Immo is ervan overtuigd dat er duurzaam moet worden gehandeld bij alles wat het bedrijf onderneemt, en heeft zich dan ook gebogen over de biodiversiteit op zijn verschillende sites. Er werden op drie sites biodiversiteitszones aangelegd via aangepaste beplanting. Vandaag wordt dit programma verder uitgebreid.

Tot slot heeft D'Ieteren Immo voor het welzijn van de werknemers en de huurders die actief zijn op zijn verschillende sites 'bike to work' installaties



Er werd een biodiverse zone aangelegd op de site van de nieuwe Porsche-garage in Mont-Saint-Guibert.

In het kader van het engagement van de onderneming tegenover de Ontwikkelingsdoelstellingen van de Agenda 2030 van de VN, waarbij duurzaamheid en rentabiliteit hand in hand gaan, werden tal van initiatieven gelanceerd om de levensvatbaarheid op lange termijn van de vastgoedactiva van D'Ieteren Immo te vrijwaren.

voorzien om het gebruik van de fiets te bevorderen. De werkzones werden heringericht tot meer hedendaagse en cirkelvormige ruimtes, terwijl we waken over het comfort van de gebruikers op het vlak van akoestiek, luchtkwaliteit en verlichting.

Om deze duurzaamheidsbenadering vandaag te structureren en enigszins te bestendigen, werkt D'Ieteren Immo een globale strategie uit die tegemoetkomt aan de noden van de huidige generaties, zonder afbreuk te doen aan de capaciteit van de toekomstige generaties om tegemoet te komen aan hun noden.

Waardering van talent

D'Ieteren Immo investeert continu in de versterking van de competenties van zijn medewerkers en gaf in 2018 gemiddeld 4,5 dagen opleiding per persoon. De onderneming verwelkomt regelmatig studenten en stagiairs, waardoor nauwe banden kunnen worden gesmeed met de scholen en universiteiten in België.



Er werden 'Bike-to-work' voorzieningen geïnstalleerd op verschillende sites om fietsen aan te moedigen als alternatief om naar het werk te komen.



De 'digitale garage' in de hoofdzetel van D'Ieteren is een prachtig voorbeeld van een nieuw kantoorconcept dat tot doel heeft het comfort en de flexibiliteit van de werknemers te verhogen.



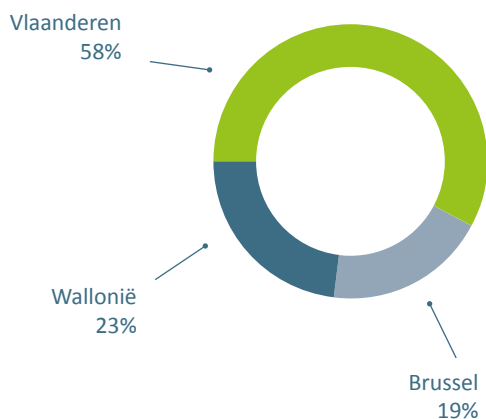
Warmtekrachtkoppelingssysteem in de hoofdzetel van D'Ieteren.



Er werden fotovoltaïsche carports geïnstalleerd in het nieuwe carrosseriegebouw van Wondercar in Drogenbos. Er wordt 301 MWh elektriciteit per jaar geproduceerd, goed om 50 tot 100 VW e-Golfs of bijna 150 Audi Q7 e-trons per dag te herladen.

D'leteren Immo | Kerncijfers

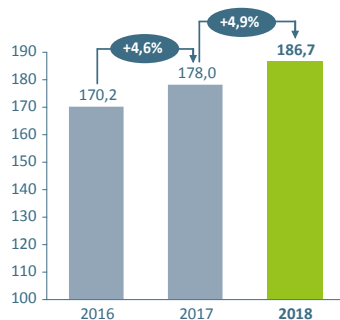
31 SITES



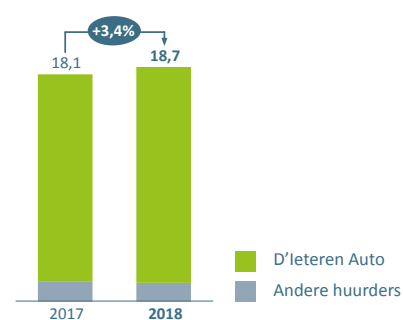
VASTGOEDPORTFOLIO (m²)

	m²
Parkings	436.546
Ateliers	65.272
Showrooms	39.330
Opslagplaats	74.006
Kantoren	29.625
Technische ruimte	13.250
Overige	172.042
TOTAAL	830.071
waarvan overdekte ruimte	259.666
TOTALE GRONDOPPERVLAKTE	759.782

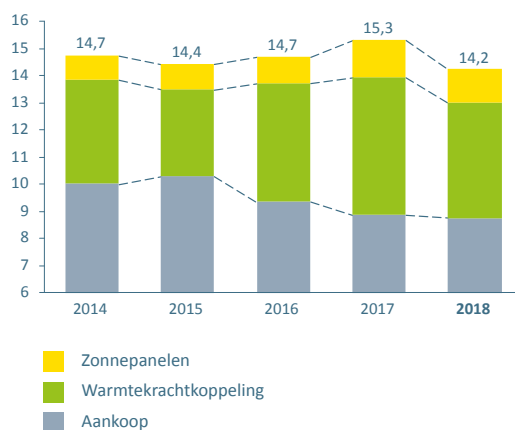
BOEKWAARDE VAN DE VASTGOEDPORTFOLIO (in miljoen EUR)



NETTO HUURINKOMSTEN (in miljoen EUR)



VERBRUIK EN BRON VAN ELECTRICITEIT¹ (miljoen kWh)



¹ Bij identieke perimeter