

<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK  
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS**

NAAM: ..... *IMMOBEL* .....

Rechtsvorm: ..... *Naamloze vennootschap* .....

Adres: ..... *Rue de la Régence* ..... Nr.: ..... *58* ..... Bus: .....

Postnummer: ..... *1000* ..... Gemeente: ..... *Brussel* .....

Land: ..... *België* .....

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van ..... *Brussel, franstalige* .....

Internetadres<sup>1</sup>: .....

Ondernemingsnummer *BE 0405.966.675*

DATUM *19 / 07 / 2016* van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING *JAARREKENING IN EURO*

goedgekeurd door de algemene vergadering van *24 / 05 / 2017*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2016* tot *31 / 12 / 2016*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2015* tot *31 / 12 / 2015*

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ <sup>zijn niet</sup><sup>2</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: .....<sup>88</sup>..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: .....*6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.6, 6.5.2, 6.20, 9*.....

*AHO Consulting BVBA  
Gedelegeerd bestuurder*

*A3 Management BVBA  
Voorzitter van de Raad van Bestuur*

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.  
<sup>2</sup> Schrapen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN  
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

A3 Management BVBA  
Nr.: BE 0812.686.091  
Rue des Colonies 56, 1000 Brussel, België

Voorzitter van de Raad van Bestuur  
26/08/2015 - 24/05/2018

Vertegenwoordigd door:

Marnix Galle  
Astridlaan 14, 8300 Knokke-Heist, België

AHO Consulting BVBA  
Nr.: BE 0536.430.784  
Avenue Livingstone 6 bus b2.3, 1000 Brussel, België

Gedelegeerd bestuurder  
10/12/2015 - 23/05/2019

Vertegenwoordigd door:

Alexander HODAC  
Chemin des Deux Maisons 69 bus 46, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België

Piet VERCRUYSSSE  
Rue Clément Delpierre 67, 1310 La Hulpe, België

Bestuurder  
26/05/2016 - 28/05/2020

ARFIN SPRL  
Nr.: BE 0446.307.787  
Avenue de l'Hippodrome 35 bus 8, 1050 Elsene, België

Bestuurder  
25/09/2015 - 23/05/2019

Vertegenwoordigd door:

Pierre NOTHOMB  
Avenue de l'Hippodrome 35 bus 8, 1050 Elsene, België

Jacek WACHOWICZ  
Platniea 44, PL-01-832 Warsaw, Polen

Bestuurder  
18/02/2016 - 23/05/2019

ZOU2 SPRL  
Nr.: BE 0502.250.459  
Avenue des Sittelles 35, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België

Bestuurder  
25/09/2014 - 25/05/2017

Vertegenwoordigd door:

Sophie LAMBRIGHS  
Avenue des Sittelles 35, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België

AVO Management  
Nr.: BE 0462.974.466  
Avenue Ptolémée 12, 1180 Ukkel, België

Bestuurder  
28/09/2016 - 24/05/2018

Vertegenwoordigd door:

Annick Van Overstraeten  
Avenue Franklin Roosevelt 210, 1050 Elsene, België

KOKS – VAN DER SLUIJS Karin  
't Breede Weer 10, , Nederland

Bestuurder  
17/11/2016 - 28/05/2020

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

*Astrid De Lathauwer GCV*  
Nr.: BE 0561.915.753  
Predikherenlei 12, 9000 Gent, België

*Bestuurder*  
26/05/2016 - 28/05/2020

Vertegenwoordigd door:

*Astrid DE LATHAUWER*  
Predikherenlei 12, 9000 Gent, België

*Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC sfd SCRL*  
Nr.: BE 0429.053.863  
Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, België  
Lidmaatschapsnr.: B00025

*Commissaris*  
22/05/2014 - 25/05/2017

Vertegenwoordigd door:

*Kurt DEHOORNE*  
(Bedrijfsrevisor)  
Raymonde de Larochelaan 19 bus A, 9051 Sint-Denijs-Westrem, België  
Lidmaatschapsnr.: A01923

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / **werd niet\*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming\*\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

\* Schrapen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

## JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>Oprichtingskosten</b> .....	6.1	20	726.315	761.023
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		21/28	239.659.735	98.475.544
<b>Immateriële vaste activa</b> .....	6.2	21	141.506	167.786
<b>Materiële vaste activa</b> .....	6.3	22/27	925.025	945.060
Terreinen en gebouwen .....		22	205.616	213.664
Installaties, machines en uitrusting .....		23	210.918	347.671
Meubilair en rollend materieel .....		24	188.951	59.081
Leasing en soortgelijke rechten .....		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa .....		26	319.540	324.644
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27	.....	.....
<b>Financiële vaste activa</b> .....	6.4/6.5.1	28	238.593.204	97.362.698
Verbonden ondernemingen .....	6.15	280/1	238.533.124	97.344.307
Deelnemingen .....		280	132.729.008	60.588.509
Vorderingen .....		281	105.804.116	36.755.798
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat .....	6.15	282/3	1	1
Deelnemingen .....		282	1	1
Vorderingen .....		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa .....		284/8	60.079	18.390
Aandelen .....		284	1	1
Vorderingen en borgtochten in contanten .....		285/8	60.078	18.389

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	342.810.460	322.903.593
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29	5.367.109	.....
Handelsvorderingen .....		290	.....	.....
Overige vorderingen .....		291	5.367.109	.....
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3	92.905.579	133.742.048
Voorraden .....		30/36	92.905.579	133.742.048
Grond- en hulpstoffen .....		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking .....		32	.....	.....
Gereed product .....		33	.....	.....
Handelsgoederen .....		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop .....		35	92.905.579	133.742.048
Vooruitbetalingen .....		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering .....		37	.....	.....
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	116.933.692	173.028.138
Handelsvorderingen .....		40	8.359.977	3.957.800
Overige vorderingen .....		41	108.573.715	169.070.338
<b>Geldbeleggingen</b> .....	6.5.1/6.6	50/53	55.968.896	.....
Eigen aandelen .....		50	55.000.000	.....
Overige beleggingen .....		51/53	968.896	.....
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	66.260.103	10.828.417
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	6.6	490/1	5.375.081	5.304.990
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b> .....		20/58	583.196.510	422.140.160

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....		10/15	307.530.314	207.452.540
<b>Kapitaal</b> .....	6.7.1	10	97.356.534	60.302.318
Geplaatst kapitaal .....		100	97.356.534	60.302.318
Niet-opgevraagd kapitaal .....		101	.....	.....
<b>Uitgiftepremies</b> .....		11	.....	.....
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....		12	.....	.....
<b>Reserves</b> .....		13	107.076.087	10.076.086
Wettelijke reserve .....		130	13.028.508	10.028.508
Onbeschikbare reserves .....		131	55.000.008	8
Voor eigen aandelen .....		1310	55.000.000	.....
Andere .....		1311	8	8
Belastingvrije reserves .....		132	47.571	47.570
Beschikbare reserves .....		133	39.000.000	.....
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)		14	103.097.693	137.074.136
<b>Kapitaalsubsidies</b> .....		15	.....	.....
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> .....		19	.....	.....
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> .....		16	1.485.917	3.166.147
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....		160/5	1.485.917	3.166.147
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....		160	4.352	17.410
Fiscale lasten .....		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken .....		162	.....	.....
Milieuverplichtingen .....		163	.....	.....
Overige risico's en kosten .....	6.8	164/5	1.481.565	3.148.737
<b>Uitgestelde belastingen</b> .....		168	.....	.....

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	274.180.279	211.521.473
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	6.9	17	204.602.912	131.809.000
Financiële schulden .....		170/4	165.650.000	130.300.000
Achtergestelde leningen .....		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....		171	95.650.000	60.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....		172	.....	.....
Kredietinstellingen .....		173	70.000.000	70.300.000
Overige leningen .....		174	.....	.....
Handelsschulden .....		175	.....	.....
Leveranciers .....		1750	.....	.....
Te betalen wissels .....		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		176	.....	.....
Overige schulden .....		178/9	38.952.912	1.509.000
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....	6.9	42/48	63.974.394	71.921.554
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.284.737	40.000.000
Financiële schulden .....		43	.....	.....
Kredietinstellingen .....		430/8	.....	.....
Overige leningen .....		439	.....	.....
Handelsschulden .....		44	19.400.966	14.736.253
Leveranciers .....		440/4	19.400.966	14.736.253
Te betalen wissels .....		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		46	229.770	11.896.168
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	6.9	45	7.257.946	946.117
Belastingen .....		450/3	6.562.314	415.223
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9	695.632	530.894
Overige schulden .....		47/48	34.800.975	4.343.016
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	6.9	492/3	5.602.973	7.790.919
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b> .....		10/49	583.196.510	422.140.160



## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b> .....		70/76A	28.044.793	20.914.577
Omzet .....	6.10	70	81.756.826	39.507.054
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) .....		71	-54.475.836	-19.988.357
Geproduceerde vaste activa .....		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten .....	6.10	74	750.635	1.395.880
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	6.12	76A	13.168	.....
<b>Bedrijfskosten</b> .....		60/66A	18.784.338	13.733.052
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen .....		60	2.535.644	23.256
Aankopen .....		600/8	46.010.361	37.882.745
Voorraad: afname (toename) .....		609	-43.474.717	-37.859.489
Diensten en diverse goederen .....		61	12.772.445	10.862.105
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....	6.10	62	2.288.526	1.754.652
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	284.590	252.421
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....	6.10	631/4	621.182	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....	6.10	635/8	-1.680.230	224.838
Andere bedrijfskosten .....	6.10	640/8	1.956.659	597.914
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten .....	6.12	66A	5.522	17.866
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b> .....		9901	9.260.455	7.181.525

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b> .....		75/76B	27.077.520	9.217.454
Recurrente financiële opbrengsten .....		75	8.413.074	.....
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....		750	1.497.562	2.181.903
Opbrengsten uit vlottende activa .....		751	6.870.457	7.028.475
Andere financiële opbrengsten .....	6.11	752/9	45.055	7.076
Niet-recurrente financiële opbrengsten .....	6.12	76B	18.664.446	.....
<b>Financiële kosten</b> .....		65/66B	12.092.934	9.366.098
Recurrente financiële kosten .....	6.11	65	11.481.399	8.973.829
Kosten van schulden .....		650	10.406.453	8.698.594
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....		651	548.506	.....
Andere financiële kosten .....		652/9	526.440	275.235
Niet-recurrente financiële kosten .....	6.12	66B	611.535	392.269
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b> .....		9903	24.245.041	7.032.881
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b> .....		780	.....	.....
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b> .....		680	.....	.....
<b>Belastingen op het resultaat</b> .....		67/77	2.772.136	-9.715
Belastingen .....	6.13	670/3	2.773.464	992
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen .....		77	1.328	10.707
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b> .....		9904	21.472.905	7.042.596
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b> .....		789	.....	.....
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b> .....		689	.....	.....
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b> .....		9905	21.472.905	7.042.596

**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	9906	176.156.349	137.074.136
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	21.472.905	7.042.596
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	137.074.136	130.031.540
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b> .....	791/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	791	.....	.....
aan de reserves .....	792	.....	.....
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b> .....	691/2	55.000.000	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve .....	6920	.....	.....
aan de overige reserves .....	6921	55.000.000	.....
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	(14)	103.097.693	137.074.136
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b> .....	794	.....	.....
<b>Uit te keren winst</b> .....	694/7	18.058.656	.....
Vergoeding van het kapitaal .....	694	17.533.916	.....
Bestuurders of zaakvoerders .....	695	.....	.....
Werknemers .....	696	.....	.....
Andere rechthebbenden .....	697	524.740	.....

**TOELICHTING**

**STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	761.023
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Nieuwe kosten van het boekjaar .....	8002	200.000	
Afschrijvingen .....	8003	506.655	
Andere .....(+)/(-)	8004	271.947	
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	(20)	726.315	
<b>Waarvan</b>			
Kosten van oprichting en kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten .....	200/2	726.315	
Herstructureringskosten .....	204	.....	

**CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN**

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** .....

**Mutaties tijdens het boekjaar**  
 Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....

Overdrachten en buitengebruikstellingen .....

Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** .....

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** .....

**Mutaties tijdens het boekjaar**  
 Geboekt .....

Teruggenomen .....

Verworven van derden .....

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....

Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** .....

**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	400.009
8022	56.395	
8032	.....	
8042	.....	
8052	456.404	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	232.223
8072	55.776	
8082	.....	
8092	26.899	
8102	.....	
8112	.....	
8122	314.898	
211	141.506	

**STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	270.000
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8161	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8171	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8181	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191	270.000	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8211	.....	
Verworven van derden .....	8221	.....	
Afgeboekt .....	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8241	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8251	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	56.336
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8271	8.048	
Teruggenomen .....	8281	.....	
Verworven van derden .....	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8301	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8311	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321	64.384	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22)	205.616	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.250.016
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8162	8.212	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8172	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8182	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192	1.258.228	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8212	.....	
Verworven van derden .....	8222	.....	
Afgeboekt .....	8232	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8242	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8252	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	902.345
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8272	138.705	
Teruggenomen .....	8282	.....	
Verworven van derden .....	8292	6.260	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8302	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8312	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322	1.047.310	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(23)	210.918	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	432.857
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8163	439.768	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8173	94.619	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8183	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193	778.006	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8213	.....	
Verworven van derden .....	8223	.....	
Afgeboekt .....	8233	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8243	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8253	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	373.776
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8273	36.407	
Teruggenomen .....	8283	.....	
Verworven van derden .....	8293	257.130	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8303	78.258	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8313	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323	589.055	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(24)	188.951	



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	797.120
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8165	52.670	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8175	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8185	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195	849.790	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8215	.....	
Verworven van derden .....	8225	.....	
Afgeboekt .....	8235	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8245	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8255	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	472.476
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8275	12.321	
Teruggenomen .....	8285	.....	
Verworven van derden .....	8295	45.453	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8305	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8315	.....	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325	530.250	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(26)	319.540	

**STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8391P	xxxxxxxxxxxxxxxx	85.122.077
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen .....	8361	84.172.329	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8371	18.421.512	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8381	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8391	150.872.894	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8451P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8411	.....	
Verworven van derden .....	8421	.....	
Afgeboekt .....	8431	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8441	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8451	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8521P	xxxxxxxxxxxxxxxx	23.833.568
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8471	.....	
Teruggenomen .....	8481	.....	
Verworven van derden .....	8491	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8501	6.389.682	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8511	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8521	17.443.886	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8551P	xxxxxxxxxxxxxxxx	700.000
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....(+)/(-)	8541	.....	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8551	700.000	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(280)	132.729.008	
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	281P	xxxxxxxxxxxxxxxx	36.755.798
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8581	108.389.185	
Terugbetalingen .....	8591	39.340.867	
Geboekte waardeverminderingen .....	8601	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8611	.....	
Wisselkoersverschillen .....(+)/(-)	8621	.....	
Overige mutaties .....(+)/(-)	8631	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(281)	105.804.116	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> .....	8651	.....	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8392P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	57.411
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen .....	8362	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8372	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8382	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8392	57.411	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8452P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8412	.....	
Verworven van derden .....	8422	.....	
Afgeboekt .....	8432	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8442	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8452	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8522P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	57.410
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8472	.....	
Teruggenomen .....	8482	.....	
Verworven van derden .....	8492	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8502	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8512	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8522	57.410	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8552P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....(+)/(-)	8542	.....	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8552	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(282)	1	
<b>ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	283P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8582	.....	
Terugbetalingen .....	8592	.....	
Geboekte waardeverminderingen .....	8602	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8612	.....	
Wisselkoersverschillen .....(+)/(-)	8622	.....	
Overige mutaties .....(+)/(-)	8632	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(283)	.....	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> .....	8652	.....	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	58.342
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen .....	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere .....(+)/(-)	8383	.....	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393	58.342	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8413	.....	
Verworven van derden .....	8423	.....	
Afgeboekt .....	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8443	.....	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8453	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	58.341
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8473	.....	
Teruggenomen .....	8483	.....	
Verworven van derden .....	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8513	.....	
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523	58.341	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....(+)/(-)	8543	.....	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8553	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(284)	1	
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	18.389
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8583	44.292	
Terugbetalingen .....	8593	2.603	
Geboekte waardeverminderingen .....	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8613	.....	
Wisselkoersverschillen .....(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties .....(+)/(-)	8633	.....	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(285/8)	60.078	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> .....	8653	.....	

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Bella Vita BE 0890.019.738 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	2.288	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	11.853.030	3.033.785
<i>Château de Beggen Naamloze vennootschap Rue Robert Stümper 9 2557 Luxembourg Luxemburg</i>	<i>Gewone aandelen</i>	25.000	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	623.608	445.630
<i>Compagnie Immobilière de Participations Financières BE 0454.107.082 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	250.111	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	2.398.283	40.820
<i>Compagnie Immobilière de Wallonie BE 0401.541.990 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	25.461	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	2.899.066	757.325
<i>Compagnie Immobilière Luxembourgeoise Naamloze vennootschap Rue Jean-Pierre Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxemburg</i>					31/12/2016	EUR	7.905.518	-893.128

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Entreprises et Gestion Immobilières BE 0403.360.741 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	6.999	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	303.794	-7.550
<i>EGLB Beteiligungs Buitenlandse onderneming Hardenbergplatz 2 10623 Berlin Duitsland</i>	<i>Gewone aandelen</i>	95.999	99,99	0,01	31/12/2006	EUR	135.336	-77.900
<i>Espace Nivelles BE 0472.279.241 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	4.700	5,22	0,0	31/12/2016	EUR	868.424	-36.121
<i>Foncière du Parc BE 0433.168.544 Naamloze vennootschap Avenue Bruggman 27 1060 Sint-Gillis België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	10	1,05	98,95	31/12/2016	EUR	343.524	2.758
<i>Foncière Jennifer BE 0464.582.884 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	329.385	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	2.440.382	-10.938
<i>Foncière Montoyer BE 0826.862.642 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	103	99,04	0,96	31/12/2016	EUR	817.166	74.626
	<i>Gewone aandelen</i>	99	99,0	1,0				

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
Gateway BE 0501.968.664 Naamloze vennootschap Chaussée de La Hulpe 120 1000 Brussel België	Gewone aandelen	1.000	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	1.144.425	-66.133
Green Dog BE 0897.498.339 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	7.988.601	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	3.283.734	-329.598
Immo-Puyhoek BE 0847.201.958 Naamloze vennootschap Avenue Fonsny 38 1060 Sint-Gillis België	Gewone aandelen	492	100,0	0,0	31/12/2016	EUR	2.495.747	-47.748
IVV BE 0847.453.168 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	61.499	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	33.768	-5.633
Les Jardins du Nord BE 0444.857.737 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	1.823	96,21	0,0	31/12/2016	EUR	-99.723	11.463
Lotinvest Development BE 0417.100.196 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	130.391	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	8.415.374	366.548

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
M1 LU27792163 Naamloze vennootschap Route d'Arlon 19 8009 Strassen Luxemburg	Aandelen op naam	100	33,33	0,0	31/12/2016	EUR	-1.665.711	-1.320.947
M7 LU27792264 Naamloze vennootschap Route d'Arlon 19 8009 Strassen Luxemburg	Aandelen op naam	100	33,33	0,0	31/12/2016	EUR	55.407	-174.856
Möbius I BE 0662.473.277 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	9.999	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	13.475.290	3.577
Möbius II BE 0662.474.069 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	9.999	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	16.371.250	4.629
Pef Kons Investment Naamloze vennootschap Rue du Fort Elisabeth 7 1463 Luxembourg Luxemburg	Gewone aandelen	18.127	33,33	0,0	31/12/2016	EUR	-37.383.478	-3.412.419
Quomago BE 0425.480.206 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	39.999	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	873.833	-8.379



## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	Aard	rechtstreeks		dochter	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
RAC 3 BE 0819.588.830 Naamloze vennootschap Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 11 2020 Antwerpen België	Gewone aandelen	40	40,0	0,0	31/12/2016	EUR	3.118.538	-244.011
RAC 4 BE 0819.593.481 Naamloze vennootschap Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 11 2020 Antwerpen België	Gewone aandelen	40	40,0	0,0	31/12/2016	EUR	26.351.193	-655.021
RAC 5 BE 0665.775.534 Van Putlei 18 2018 Antwerpen België	Gewone aandelen	40	40,0	0,0	31/12/2016	EUR	12.272.911	4.362.911
SN Airholding II BE 0419.468.778 Naamloze vennootschap Avenue des Saisons 100-102 bus 30 1050 Elsene België	Gewone aandelen	8.092	0,66	0,0	31/12/2016	EUR	126.374.020	-945.238
Brussels East Real Estate BE 0478.120.522 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	341.321	99,99	0,01	31/12/2016	EUR	6.014.360	-814.730
UP 2 BE 0665.921.529 Naamloze vennootschap Rue de la Régences 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	50	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	1.742.878	-13.166

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochter	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
UP 3 BE 0665.921.133 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	50	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	2.468.629	-17.753
UP 3 AB BE 0665.922.420 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	50	50,0	0,0		EUR	528.316	-8.325
UP 3 C BE 0665.921.430 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	50	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	140.812	-6.560
Veldimmo BE 0430.622.986 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	34.912	100,0	0,0	31/12/2016	EUR	1.382.432	-39.369
Vilpro BE 0437.858.295 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	660	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	221.361	-20.474
Allfin BE 0475.729.174 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	101	100,0	0,0	31/12/2016	EUR	8.409.200	1.134.968

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Argent Residential</i> BE 0837.845.319 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	1.699	99,94	0,06	31/12/2016	EUR	419.580	-320.297
<i>Beyaert</i> BE 0837.807.014 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	1.999	99,95	0,05	31/12/2016	EUR	-1.462.563	-1.855.069
<i>Boiteux Residential</i> BE 0837.797.314 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	1.799	99,94	0,06	31/12/2016	EUR	72.044	-70.716
<i>Chambon</i> BE 0837.807.509 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	3.499	99,97	0,03	31/12/2016	EUR	4.735.230	3.238.613
<i>Cluster Chambon</i> BE 0843.656.906 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	1.999	99,95	0,05	31/12/2016	EUR	5.517.285	635.909
<i>Empereur Froissart</i> BE 0871.449.879 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	1.080	90,0	10,0	31/12/2016	EUR	3.540.600	-130.307

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Flint Construct</i> BE 0506.899.135 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	65	65,0	0,0	31/12/2016	EUR	4.944.180	4.713.248
<i>Hermes Brown II</i> BE 0890.572.539 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	100	100,0	0,0	31/12/2016	EUR	39.087.848	6.496.069
<i>Lake Front</i> BE 0562.818.447 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	499	99,8	0,2	31/12/2016	EUR	5.602.464	5.450.587
<i>Lebeau Sablon</i> BE 0551.947.123 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	2.990	99,6	0,4	31/12/2016	EUR	1.142.479	-405.209
<i>Les Deux Princes Development</i> BE 0849.400.294 Naamloze vennootschap Avenue Herman Debroux 42 1160 Oudergem België	Aandelen op naam	125	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	-2.864.455	-3.056
<i>Montagne Residential</i> BE 0837.806.420 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	1.799	99,94	0,06	31/12/2016	EUR	43.178	-97.590

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Percipi</i> BE 0478.273.940 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	10	10,0	90,0	31/12/2016	EUR	1.557.433	6.320
<i>Rigoletto</i> BE 0536.987.545 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	10	0,34	99,66	31/12/2016	EUR	3.202.063	-28.691
<i>Prince Royal Construct</i> BE 0633.872.927 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	499	99,8	0,2	31/12/2016	EUR	486.992	-13.008
<i>t Zout Construct</i> BE 0656.754.831 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	450	90,0	10,0	31/12/2016	EUR	196.673	-3.327
<i>Vaartkom</i> BE 0656.758.393 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	450	90,0	10,0	31/12/2016	EUR	196.673	-3.327
<i>Val d'Or Construct</i> BE 0656.752.257 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België	Gewone aandelen	450	90,0	10,0	31/12/2016	EUR	496.677	-3.323

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Vesalius Construct BE 0543.851.185 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58 1000 Brussel België</i>	<i>Gewone aandelen</i>	249	99,6	0,0	31/12/2016	EUR	1.119.242	1.539.998
<i>Immo PA33 1 BE 0845.710.336 Naamloze vennootschap Avenue Herman Debroux 42 1160 Oudergem België</i>	<i>Aandelen op naam</i>	510	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	8.430.557	3.823.088
<i>Immo PA44 1 BE 0845.708.257 Naamloze vennootschap Avenue Herman Debroux 42 1160 Oudergem België</i>	<i>Aandelen op naam</i>	225	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	-374.305	-236.338
<i>Immo PA44 2 BE 0845.709.049 Naamloze vennootschap Avenue Herman Debroux 42 1160 Oudergem België</i>	<i>Aandelen op naam</i>	675	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	-632.559	-667.808
<i>Immo Keyenveld 1 BE 0845.714.096 Naamloze vennootschap Avenue Herman Debroux 42 1160 Oudergem België</i>	<i>Aandelen op naam</i>	325	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	-14.497	-25.654
<i>Immo Keyenveld 2 BE 0845.714.492 Naamloze vennootschap Avenue Herman Debroux 42 1160 Oudergem België</i>	<i>Aandelen op naam</i>	325	50,0	0,0	31/12/2016	EUR	-36.739	-19.768

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (VERVOLG)

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Allfin Holding Luxembourg SARL Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxemburg Luxemburg</i>	<i>Aandelen op naam</i>	<i>4.500</i>	<i>100,0</i>	<i>0,0</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>EUR</i>	<i>22.995.620</i>	<i>9.007.257</i>
<i>Riverview Construct BE 0633.872.927 Naamloze vennootschap Kolonienstraat 56 1000 Brussel België</i>	<i>Aandelen op naam</i>	<i>499</i>	<i>99,8</i>	<i>0,0</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>EUR</i>	<i>486.992</i>	<i>-13.008</i>

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE GELDBELEGGINGEN</b>			
<b>Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen</b> .....	51	968.896	.....
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag .....	8681	968.896	.....
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag .....	8682	.....	.....
Edele metalen en kunstwerken .....	8683	.....	.....
<b>Vastrentende effecten</b> .....	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen .....	8684	.....	.....
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b> .....	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand .....	8686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar .....	8687	.....	.....
meer dan één jaar .....	8688	.....	.....
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen</b> .....	8689	.....	.....

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**

	Boekjaar
Over te dragen kosten - Diensten en diverse goederen .....	65.135
Over te dragen kosten - Huren en huurlasten .....	115.045
Over te dragen kosten - Verzekeringen .....	13.801
Over te dragen kosten - Vergoedingen aan derden .....	3.699.945
Over te dragen kosten - Andere bedrijfskosten .....	16.475
Over te dragen kosten - Financiële kosten .....	7.467
Over te dragen kosten - Project Middelkerke .....	1.344.676
Over te dragen kosten - Anderen .....	20.764
Verkregen Opbrengsten .....	75.487



**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**

**STAAT VAN HET KAPITAAL**

**Maatschappelijk kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar .....  
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	60.302.318
(100)	97.356.534	

Wijzigingen tijdens het boekjaar  
*Kapitaalverhoging ingevolge de fusie met Allfin Group* .....  
 .....  
 .....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	37.054.216	5.875.369
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	97.356.534	9.997.356
	.....	.....
	.....	.....
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	9.997.356
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Samenstelling van het kapitaal  
 Soorten aandelen  
*Gewone aandelen z.v.n.w.* .....  
 .....  
 .....  
 Aandelen op naam .....  
 Gedematerialiseerde aandelen .....

**Niet-gestort kapitaal**

Niet-opgevraagd kapitaal .....  
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal .....  
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten  
 .....  
 .....  
 .....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	.....	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....
	.....	.....

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf  
 Kapitaalbedrag .....  
 Aantal aandelen .....  
 Gehouden door haar dochters  
 Kapitaalbedrag .....  
 Aantal aandelen .....

Codes	Boekjaar
8721	11.981.896
8722	1.230.398
8731	.....
8732	.....
8740	.....
8741	.....
8742	.....
8745	.....
8746	.....
8747	.....
8751	.....

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten  
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen .....  
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal .....  
 Maximum aantal uit te geven aandelen .....  
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten  
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop .....  
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal .....  
 Maximum aantal uit te geven aandelen .....

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal .....

**Aandelen buiten kapitaal**

Verdeling

Aantal aandelen .....  
Daaraan verbonden stemrecht .....

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf .....  
Aantal aandelen gehouden door haar dochters .....

Codes	Boekjaar
8761	.....
8762	.....
8771	.....
8781	.....

**AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING**

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, artikel 631 §2 laatste lid en artikel 632 §2 laatste lid; de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, artikel 14 vierde lid; en het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten, artikel 5.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de onderneming in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de maatschappelijke zetel, zo het een rechtspersoon betreft), en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			%
	Aard	Aantal stemrechten		
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
<i>A<sup>3</sup> CAPITAL SA</i> <i>BE 0632.892.138</i> <i>Quai des Péniches 52</i> <i>1000 Brussel</i> <i>België</i>	<i>Aandelen op naam</i>	5.875.369	0	58,77
<i>Compagnie Immobilière de Belgique SA</i> <i>BE 0405.966.675</i> <i>Rue de la Régence 58</i> <i>1000 Brussel</i> <i>België</i>	<i>Aandelen op naam</i>	1.230.398	0	12,31
<i>CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV</i> <i>BE 0422.682.151</i> <i>Jan Van Rijswijcklaan 178</i> <i>2020 Antwerpen</i> <i>België</i>	<i>Gewoone aandelen</i>	412.196	0	4,12

**VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN**

**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG  
VOORKOMT**

*Geschillen en contractuele risico's* .....  
.....  
.....  
.....

Boekjaar
1.481.565
.....
.....
.....

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**

	Codes	Boekjaar
<b>UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD</b>		
<b>Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen</b>		
Financiële schulden .....	8801	1.278.737
Achtergestelde leningen .....	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8831	.....
Kredietinstellingen .....	8841	1.278.737
Overige leningen .....	8851	.....
Handelsschulden .....	8861	.....
Leveranciers .....	8871	.....
Te betalen wissels .....	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8891	.....
Overige schulden .....	8901	1.006.000
<b>Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....</b>	<b>(42)</b>	<b>2.284.737</b>
<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar</b>		
Financiële schulden .....	8802	165.650.000
Achtergestelde leningen .....	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8822	95.650.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8832	.....
Kredietinstellingen .....	8842	70.000.000
Overige leningen .....	8852	.....
Handelsschulden .....	8862	.....
Leveranciers .....	8872	.....
Te betalen wissels .....	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8892	.....
Overige schulden .....	8902	38.952.912
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .</b>	<b>8912</b>	<b>204.602.912</b>
<b>Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar</b>		
Financiële schulden .....	8803	.....
Achtergestelde leningen .....	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8833	.....
Kredietinstellingen .....	8843	.....
Overige leningen .....	8853	.....
Handelsschulden .....	8863	.....
Leveranciers .....	8873	.....
Te betalen wissels .....	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8893	.....
Overige schulden .....	8903	.....
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar .....</b>	<b>8913</b>	<b>.....</b>

**GEWAARBORGDE SCHULDEN** (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden .....	8921	.....
Achtergestelde leningen .....	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8951	.....
Kredietinstellingen .....	8961	.....
Overige leningen .....	8971	.....
Handelsschulden .....	8981	.....
Leveranciers .....	8991	.....
Te betalen wissels .....	9001	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9021	.....
Overige schulden .....	9051	.....
<b>Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden .....</b>	<b>9061</b>	<b>.....</b>

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

Financiële schulden .....	8922	71.278.737
Achtergestelde leningen .....	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8952	.....
Kredietinstellingen .....	8962	71.278.737
Overige leningen .....	8972	.....
Handelsschulden .....	8982	.....
Leveranciers .....	8992	.....
Te betalen wissels .....	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	9022	.....
Belastingen .....	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten .....	9042	.....
Overige schulden .....	9052	.....
<b>Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming .....</b>	<b>9062</b>	<b>71.278.737</b>

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

**Belastingen** (post 450/3 van de passiva)

Vervallen belastingschulden .....	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden .....	9073	5.257.416
Geraamde belastingschulden .....	450	1.304.898

**Bezoldigingen en sociale lasten** (post 454/9 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid .....	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9077	695.632

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt**

	Boekjaar
<i>Toe te rekenen kosten - Financiële kosten</i> .....	4.336.950
<i>Over te dragen opbrengsten - Honoraria PM en beheer</i> .....	1.266.023
.....	.....
.....	.....

**BEDRIJFSRESULTATEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Netto-omzet</b>			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Vastgoedontwikkeling .....		75.998.790	37.577.515
Vastgoedverhuring .....		98.305	102.849
Dienstprestaties .....		5.659.731	1.826.690
.....		.....	.....
Uitsplitsing per geografische markt			
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
.....		.....	.....
<b>Andere bedrijfsopbrengsten</b>			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen .....	740	.....	.....
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>			
<b>Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9086	30	18
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....	9087	23,1	17,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9088	34.649	27.204
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....	620	1.707.909	1.178.656
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....	621	409.108	397.652
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....	622	89.323	117.365
Andere personeelskosten .....	623	64.814	44.676
Ouderdoms- en overlevingspensioenen .....	624	17.372	16.303



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....(+)/(-)	635	-13.058	-12.256
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt .....	9110	.....	.....
Teruggenomen .....	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt .....	9112	621.182	.....
Teruggenomen .....	9113	.....	.....
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen .....	9115	874.065	422.500
Bestedingen en terugnemingen .....	9116	2.554.295	197.662
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen .....	640	825.648	268.288
Andere .....	641/8	1.131.011	329.626
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9096	1	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten .....	9097	0,4	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9098	856	.....
Kosten voor de onderneming .....	617	44.400	.....

## FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN</b>			
<b>Andere financiële opbrengsten</b>			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies .....	9125	.....	.....
Interestsubsidies .....	9126	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
<i>Anderen financiële opbrengsten</i> .....		36.410	7.023
<i>Anderen financiële opbrengsten (tijdelijke bedrijven)</i> .....		0	53
<i>Meerwaarden op de realisatie van vlottende activa</i> .....		7.896	0
<i>Wisselresultaten en omrekening van vreemde valuta</i> .....		749	0
<b>RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN</b>			
<b>Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen</b> .....	6501	473.322	430.000
<b>Geactiveerde interesten</b> .....	6503	.....	.....
<b>Waardeverminderingen op vlottende activa</b>			
Geboekt .....	6510	548.506	.....
Teruggenomen .....	6511	.....	.....
<b>Andere financiële kosten</b>			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen .....	653	.....	.....
<b>Voorzieningen met financieel karakter</b>			
Toevoegingen .....	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen .....	6561	.....	.....
<b>Uitsplitsing van de overige financiële kosten</b>			
<i>Diverse bankkosten</i> .....		152.020	91.598
<i>Diverse bankcommissies</i> .....		229.004	177.599
<i>Andere financiële kosten</i> .....		49.876	6.038
<i>Minderwaarden op de verkoop van obligaties</i> .....		95.540	0

## OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN</b> .....	76	18.677.614	.....
<b>Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten</b> .....	(76A)	13.168	.....
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa .....	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten .....	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa .....	7630	13.168	.....
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	764/8	.....	.....
<b>Niet-recurrente financiële opbrengsten</b> .....	(76B)	18.664.446	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa .....	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten .....	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa .....	7631	18.664.446	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten .....	769	.....	.....
<b>NIET-RECURRENTE KOSTEN</b> .....	66	617.057	410.135
<b>Niet-recurrente bedrijfskosten</b> .....	(66A)	5.522	17.866
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....	660	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) .....	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	5.522	17.866
Andere niet-recurrente bedrijfskosten .....	664/7	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
<b>Niet-recurrente financiële kosten</b> .....	(66B)	611.535	392.269
Waardeverminderingen op financiële vaste activa .....	661	.....	392.269
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) .....	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa .....	6631	611.535	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten .....	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

**BELASTINGEN EN TAKSEN****BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

	Codes	Boekjaar
<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b> .....	9134	1.155.680
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen .....	9135	282
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen .....	9136	.....
Geraamde belastingssupplementen .....	9137	1.155.398
<b>Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren</b> .....	9138	1.617.784
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen .....	9139	1.617.784
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd .....	9140	.....
<b>Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst</b>		
<i>Aanpassing in min van de belastbare reserves</i> .....(+)/(-)		-2.236.237
<i>Aanpassingen in meer van de begintoestand der reserves</i> .....(+)/(-)		-18.756.679
<i>Aanpassing in min van de onzichtbare reserves</i> .....(+)/(-)		-2.373
<i>Verworpen uitgaven</i> .....(+)/(-)		1.368.635
<i>Aftrek voor risicokapitaal</i> .....(+)/(-)		-1.422.590
<i>Aftrek overgedragen verlies</i> .....(+)/(-)		-429.032

**Invoel van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**

	Boekjaar
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

**Bronnen van belastinglatenties**

	Codes	Boekjaar
<b>Actieve latenties</b> .....	9141	.....
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten .....	9142	.....
<b>Andere actieve latenties</b>		
<i>Belaste provisie</i> .....		607.000
<i>Overdreven afschrijvingen</i> .....		20.271
.....		.....
<b>Passieve latenties</b> .....	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		
.....		.....
.....		.....
.....		.....

**BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN****In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar) .....	9145	3.881.098	2.065.451
Door de onderneming .....	9146	1.837.658	2.433.344
<b>Ingehouden bedragen ten laste van derden als</b>			
Bedrijfsvoorheffing .....	9147	513.705	578.613

Roerende voorheffing .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9148	.....	803.448

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

	Codes	Boekjaar
<b>DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN .....</b>	9149	26.968.808
<b>Waarvan</b>		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop .....	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten .....	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd .....	9153	26.968.808
<b>ZAKELIJKE ZEKERHEDEN</b>		
<b>Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming</b>		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	9161	92.905.579
Bedrag van de inschrijving .....	9171	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving .....	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa .....	9191	2.553.303
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa .....	9201	.....
<b>Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden</b>		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	9162	42.212.003
Bedrag van de inschrijving .....	9172	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving .....	9182	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa .....	9192	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa .....	9202	.....

		Codes	Boekjaar
<b>GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN</b>			
.....			.....
.....			.....
.....			.....
<b>BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA</b>			
.....			.....
.....			.....
.....			.....
<b>BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA</b>			
Voorraden verkoop .....			3.360.059
.....			.....
.....			.....
<b>TERMIJNVERRICHTINGEN</b>			
Gekochte (te ontvangen) goederen .....		9213	.....
Verkochte (te leveren) goederen .....		9214	.....
Gekochte (te ontvangen) deviezen .....		9215	.....
Verkochte (te leveren) deviezen .....		9216	.....

**VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN**

.....  
 .....  
 .....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

**BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

*Bankgaranties* ..... 60.191.380  
*Hypothecaire volmachten* ..... 84.686.477  
*De vennootschap is onderwerp, voor het grootste deel van haar schuld, sommige financiële verplichtingen. Deze verplichtingen omvatten dekking, solvabiliteit en kosten ratio. Op 31/12/16, net als voorgaande jaren werd het bedrijf met inachtneming van al deze financiële verplichtingen.* ..... 0  
 .....

Boekjaar
60.191.380
84.686.477
0
.....

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

**Beknopte beschrijving**

*Er werd bij een verzekeringsmaatschappij een groepsverzekering afgesloten die als doel heeft, buiten de wettelijke verplichten inzake pensioenen en als aanvulling daarop, het volgende te bieden:*  
 - een ouderdomsverzekering die de verzekerde een aanvullend pensioenkapitaal waarborgt op de leeftijd van 65 jaar;  
 - een uitkering bij overlijden voor de pensioengerechtigde leeftijd.  
*Deze groepsverzekering wordt gefinancierd door een verplichte bijdrage van de verzekerde en door een toelage van de vennootschap.*

**Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken**

**PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN**

**Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk** .....

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend  
 .....  
 .....  
 .....

Codes	Boekjaar
9220	.....

**AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN**

.....  
 .....  
 .....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....



**AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT**

.....  
.....  
.....  
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

**AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

.....  
.....  
.....  
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)**

.....  
.....  
.....  
.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>			
<b>Financiële vaste activa</b> .....	(280/1)	238.533.124	97.344.307
Deelnemingen .....	(280)	132.729.008	60.588.509
Achtergestelde vorderingen .....	9271	.....	.....
Andere vorderingen .....	9281	105.804.116	36.755.798
<b>Vorderingen</b> .....	9291	102.373.910	163.394.106
Op meer dan één jaar .....	9301	.....	.....
Op hoogstens één jaar .....	9311	102.373.910	163.394.106
<b>Geldbeleggingen</b> .....	9321	.....	.....
Aandelen .....	9331	.....	.....
Vorderingen .....	9341	.....	.....
<b>Schulden</b> .....	9351	49.749.702	3.814.684
Op meer dan één jaar .....	9361	38.421.515	.....
Op hoogstens één jaar .....	9371	11.328.187	3.814.684
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>			
Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen .....	9381	29.468.808	31.154.491
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming .....	9391	247.894	.....
<b>Andere betekenisvolle financiële verplichtingen</b> .....	9401	.....	.....
<b>Financiële resultaten</b>			
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....	9421	1.497.562	2.181.902
Opbrengsten uit vlottende activa .....	9431	6.720.066	6.937.219
Andere financiële opbrengsten .....	9441	.....	.....
Kosten van schulden .....	9461	457.684	73.058
Andere financiële kosten .....	9471	.....	.....
<b>Realisatie van vaste activa</b>			
Verwezenlijkte meerwaarden .....	9481	18.664.446	.....
Verwezenlijkte minderwaarden .....	9491	611.535	17.866

**GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN**

<b>Financiële vaste activa</b> .....	9253	.....	.....
Deelnemingen .....	9263	.....	.....
Achtergestelde vorderingen .....	9273	.....	.....
Andere vorderingen .....	9283	.....	.....
<b>Vorderingen</b> .....	9293	.....	.....
Op meer dan één jaar .....	9303	.....	.....
Op hoogstens één jaar .....	9313	.....	.....
<b>Schulden</b> .....	9353	.....	.....
Op meer dan één jaar .....	9363	.....	.....
Op hoogstens één jaar .....	9373	.....	.....
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>			
Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen .....	9383	.....	.....
Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming .....	9393	.....	.....
<b>Andere betekenisvolle financiële verplichtingen</b> .....	9403	.....	.....

**ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

<b>Financiële vaste activa</b> .....	9252	1	1
Deelnemingen .....	9262	1	1
Achtergestelde vorderingen .....	9272	.....	.....
Andere vorderingen .....	9282	.....	.....
<b>Vorderingen</b> .....	9292	.....	.....
Op meer dan één jaar .....	9302	.....	.....
Op hoogstens één jaar .....	9312	.....	.....
<b>Schulden</b> .....	9352	.....	.....
Op meer dan één jaar .....	9362	.....	.....
Op hoogstens één jaar .....	9372	.....	.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9253	.....	.....
9263	.....	.....
9273	.....	.....
9283	.....	.....
9293	.....	.....
9303	.....	.....
9313	.....	.....
9353	.....	.....
9363	.....	.....
9373	.....	.....
9383	.....	.....
9393	.....	.....
9403	.....	.....
9252	1	1
9262	1	1
9272	.....	.....
9282	.....	.....
9292	.....	.....
9302	.....	.....
9312	.....	.....
9352	.....	.....
9362	.....	.....
9372	.....	.....

**TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN**

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verboden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

*Bij het ontbreken van wettelijke criteria voor een inventarisatie van de transacties met verboden partijen die zijn gemaakt onder andere voorwaarden dan de markt, geen informatie kon worden opgenomen in deze toestand.* .....

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Boekjaar
0
.....
.....
.....

**FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**

**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN**

	Codes	Boekjaar
<b>Uitstaande vorderingen op deze personen</b> .....	9500	.....
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien ..... .....		
<b>Waarborgen toegestaan in hun voordeel</b> .....	9501	.....
<b>Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel</b> .....	9502	.....
<b>Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon</b>		
Aan bestuurders en zaakvoerders .....	9503	465.206
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders .....	9504	.....

**DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**

	Codes	Boekjaar
<b>Bezoldiging van de commissaris(sen)</b> .....	9505	148.900
<b>Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)</b>		
Andere controleopdrachten .....	95061	100.000
Belastingadviesopdrachten .....	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....	95063	82.000
<b>Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)</b>		
Andere controleopdrachten .....	95081	.....
Belastingadviesopdrachten .....	95082	97.000
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....	95083	55.000

**Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen**

**AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE**

**AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE**

Voor iedere categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie / dekking	Omvang	Boekjaar: Boekwaarde	Boekjaar: Reële waarde	Vorig Boekjaar: Boekwaarde	Vorig Boekjaar: Reële waarde
IRS Optie gekochte - rente 0,10% 2018	Renteverandering	2 - Dekking	26000000	0	0	174.128	140.267
CAP Optie gekochte - rente 2,00% 2017	Renteverandering	2 - Dekking	16000000	0	0	0	10
CAP Optie gekochte - rente 2,00% 2017	Renteverandering	2 - Dekking	10000000	0	0	0	285
CAP Optie gekochte - rente 2,00% 2017	Renteverandering	2 - Dekking	10000000	0	0	0	285

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA GEBOEKT TEGEN EEN HOGER BEDRAG DAN HUN REËLE WAARDE**

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

.....  
 .....  
 .....  
 .....

Boekwaarde	Reële waarde
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd

**VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

**INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE ONDERNEMING DIE ONDERWORPEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

**De onderneming heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt**

**FINANCIËLE BETREKKINGEN VAN DE GROEP WAARVAN DE ONDERNEMING AAN HET HOOFD STAAT IN BELGIË MET DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**

	Codes	Boekjaar
<b>Vermeldingen in toepassing van het artikel 134, paragrafen 4 en 5 van het Wetboek van vennootschappen</b>		
<b>Bezoldiging van de commissaris(sen) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat .....</b>	9507	306.000
<b>Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris(sen)</b>		
Andere controleopdrachten .....	95071	100.000
Belastingadviesopdrachten .....	95072	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....	95073	86.000
<b>Bezoldiging van de personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat .....</b>	9509	.....
<b>Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)</b>		
Andere controleopdrachten .....	95091	.....
Belastingadviesopdrachten .....	95092	45.000
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....	95093	198.000

**Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen**

**WAARDERINGSREGELS**

## WAARDERINGSREGELS

## WAARDERINGSREGELS - MAATSCHAPPELIJKE JAARREKENING

Samenvatting van de waarderingsregels in toepassing van artikel 28 § 1 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek vennootschappen.

## ACTIVA

## I. Oprichtingskosten

De kosten van kapitaalverhoging en uitgifte van al dan niet converteerbare leningen worden in principe op het actief geboekt en over drie jaar afgeschreven.

De kosten voor de omwisseling van converteerbare obligaties worden ten laste genomen van het boekjaar waarin zij worden gemaakt.

## II. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-aftekbare BTW. Overeenkomstig artikel 95, boekdeel II, van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001, mag de aanschaffingswaarde van de materiële vaste activa de rentelasten van de ter financiering geleende kapitalen omvatten, voor zover deze lasten betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikname van deze vaste activa voorafgaat.

De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel, vanaf het jaar dat de investering wordt geboekt, tegen de volgende afschrijvingspercentages :

- Gebouwen 3 %
- Inrichtingskosten 5 %
- Meubilair en kantoomaterieel 10 %
- Computerapparatuur 33 %
- Rollend materieel 20 %

## IV. Financiële vaste activa

Elk aandeel van de portefeuille van de financiële vaste activa wordt afzonderlijk in de rekeningen geboekt, op globale wijze of met gelijkgestelde hoeveelheden volgens aanschaffingsdatum, tegen aankoopprijs of inbrengwaarde en rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen.

Aan het einde van elk maatschappelijk boekjaar wordt elk aandeel van de portefeuille van de financiële vaste activa afzonderlijk gewaardeerd, teneinde op de meest bevredigende wijze de positie, de rentabiliteit en de vooruitzichten weer te geven van de vennootschap waarin de deelneming of de aandelen worden gehouden.

Het basiscriterium voor deze individuele waardering is het netto-actief van de desbetreffende vennootschap, op bijkomstige wijze de huidige rentabiliteit of op zijn minst de winstvooruitzichten op korte termijn van de vennootschap.

De waarde van buitenlandse aandelen wordt bepaald op de hierboven vermelde wijze in de munt waarin de balans is opgesteld. Deze waarde wordt vervolgens omgerekend in EUR. Deze aandelen worden in het algemeen omgerekend tegen de slotkoers voor de actief- en passiefposten.

De resultatenrekening wordt tegen de gemiddelde koers omgerekend.



De voor de waardebepaling gebruikte elementen houden ook rekening met uitzonderlijke gebeurtenissen die slechts gekend zijn tussen de afsluitingsdatum van de jaarrekening en de datum waarop deze door de Raad van Bestuur werd opgemaakt, voorzover deze gebeurtenissen zich vóór de afsluitingsdatum hebben voorgedaan.

Indien blijkt dat de inventariswaarde van een aandeel hoger is dan zijn waardebepaling en dat de aldus vastgestelde minderwaarde van duurzame aard is, wordt de inventariswaarde verminderd. Deze waardevermindering moet worden teruggenomen indien later uit de individuele waardebepaling blijkt dat een duurzame herwaardering vast te stellen is.

#### V. Vorderingen op meer dan één jaar

De vorderingen op meer dan één jaar worden tegen nominale waarde geboekt en maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

Wat de renteloze vorderingen op meer dan één jaar betreft die geen of een abnormaal lage rente opbrengen, wordt de eventuele waardevermindering die hieruit voortvloeit, geboekt overeenkomstig de bepalingen van art. 67 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001.

#### VI. Voorraden

##### Verkavelingen in exploitatie

De voor verkoop bestemde terreinen en bouwwerken worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taken omvat.

De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt.

In geval van verkoop worden de uitgaande voorraadbewegingen geregistreerd tegen de gewogen gemiddelde prijs van de binnengekomen voorraadelementen, overeenkomstig de hierboven vermelde methode.

##### Vastgoedreserve

De terreinen die niet onder de verkavelingen in exploitatie zijn opgenomen, worden geboekt als vastgoedreserve, volgens dezelfde waarderingscriteria zoals hierboven beschreven voor de verkavelingen in exploitatie.

##### Goederen in bewerking en bestellingen in uitvoering

- De goederen in bewerking worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, zonder rekening te houden met de productiekosten.

- De werken en diensten in uitvoering die voor rekening van derden worden verricht overeenkomstig een opdracht, worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, exclusief indirecte kosten. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken, de productie of de dienstverrichtingen vorderen, met inachtneming van de voorzichtigheidsprincipes.

- Overeenkomstig artikelen 71 en 72 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001, mogen de rentelasten betreffende de ter financiering geleende kapitalen worden opgenomen in de kosten van bestellingen in uitvoering, voor zover deze lasten betrekking hebben op de voorraden of de bestellingen waarvan de normale fabricage- of uitvoeringstermijn langer is dan één jaar en voor zover zij op de normale fabricagetermijn betrekking hebben.

- Op alle overeenkomsten waarvoor op de afsluitingsdatum van het boekjaar de kosten van leveringen en diensten, vermeerderd met de geraamde kosten van die welke nog te leveren of uit te voeren zijn, de te factureren nettoverkoopprijs te boven gaan, wordt een waardevermindering ten belope van minstens dit verschil geboekt.

De waardeverminderingen mogen eveneens worden toegepast om rekening te houden met de technische, politieke en monetaire risico's die op het ogenblik van de waardebepaling gekend zijn.

#### Aankoop en overdracht van onroerende goederen

De aankoop en de overdracht van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gelicht zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd. Indien deze clause niet opgenomen werd, zal de boeking op datum van de onderhandse overeenkomst gebeuren.

Enkel bij toepassing van de Wet "Breyne", worden de aankoop en de overdracht van onroerende goederen geboekt op datum van de overeenkomst zonder opschortende voorwaarden of op datum van de lichte van de opschortende voorwaarden voorzien in de overeenkomst.

De verkoop van het terrein wordt volledig geboekt en de verkoop van het gebouw wordt a rato van de vorderingstaat van de werken geboekt.

Deze regel is van toepassing ongeacht het bestaan van een eventuele clause van uitgestelde eigendomsoverdracht voorzien in de verkoopovereenkomst.

#### VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

De vorderingen op ten hoogste één jaar worden tegen hun nominale waarde geboekt.

Een waardevermindering wordt toegepast wanneer de geschatte realisatiewaarde op de afsluitingsdatum van het boekjaar kleiner is dan de boekwaarde.

#### VIII. Geldbeleggingen

De beleggingseffecten worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten, of tegen hun inbrengwaarde.

Bij de afsluiting van het boekjaar worden ze gewaardeerd tegen de laagste van volgende waarden : de aankoopprijs, de inbrengwaarde of de beurswaarde per einde van het boekjaar.

Niet-genoteerde effecten worden in principe behouden tegen hun aankoop- of inbrengprijs.

Voor wat de in vreemde munt uitgedrukte roerende waarden betreft, wordt rekening gehouden met de wisselkoersen op de datum van de verrichting voor de waardering tegen aankoopprijs of inbrengwaarde, of bij de afsluiting van het boekjaar voor de waardering tegen beurswaarde.

De andere geldbeleggingen worden gewaardeerd zoals de vorderingen op ten hoogste één jaar. De waarderingsregels van de vreemde munten zijn hierop ook van toepassing.

#### IX. Liquide middelen

Op de liquide middelen worden dezelfde waarderingsregels toegepast als op de vorderingen op ten hoogste één jaar.

#### X. Overlopende rekeningen

De kosten die tijdens het boekjaar worden gemaakt, maar die volledig of gedeeltelijk aan een volgend boekjaar worden toegerekend, worden op grond van een evenredigheidsregel in de overlopende rekeningen geboekt.

De opbrengsten of fracties van opbrengsten die slechts tijdens één of meer volgende boekjaren zullen worden geïnd, maar die op het beschouwde boekjaar betrekking hebben, worden geboekt voor het prorata van het bedrag dat op het beschouwde boekjaar betrekking heeft.

#### PASSIVA

##### IV. Belastingvrije reserves

Deze rubriek bevat de meerwaarden en de winsten waarvan de vrijstelling onderworpen is aan hun behoud in het vermogen van de onderneming.

Het betreft met name :

- de gerealiseerde meerwaarden op onbebouwde onroerende goederen die vrijgesteld zijn van belasting ten belope van de door het Wetboek op de inkomstenbelastingen toegestane herwaarderingscoëfficiënten;
- het batig saldo van de vrijwillig of na onteigening gerealiseerde meerwaarden wanneer voldaan is

aan de in het Wetboek op de inkomstenbelastingen bepaalde vrijstellingsvoorwaarden. De gerealiseerde meerwaarden die gespreid worden belast tegen hetzelfde tempo als de afschrijvingen van bij wijze van herbelegging aangeschafte vaste activa, worden onder deze rubriek opgenomen, na aftrek van de erop betrekking hebbende uitgestelde belastingen.

#### VI. Voorzieningen en uitgestelde belastingen

##### A. Voorzieningen voor risico's en kosten

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de voorzieningen die moeten worden aangelegd ter dekking van :

- grote herstellings- of onderhoudswerken,
- risico's voortvloeiend uit :- de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen,
- toegestane voorschotten,
- technische waarborgen na verkoop of levering,
- hangende geschillen.

##### B. Uitgestelde belastingen

De uitgestelde belastingen met betrekking tot de gerealiseerde meerwaarden worden aanvankelijk gewaardeerd tegen het normale aanslagbedrag en worden door de Raad van bestuur herzien afhankelijk van de voorzienbare fiscale toestand van de Vennootschap en, eventueel en geval per geval, geactualiseerd op basis van de normale gebruiksduur van de bij wijze van herbelegging verworven goederen.

De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overtollig of zonder voorwerp zijn geworden.

#### IX. Schulden op meer dan één jaar en ten hoogste één jaar

Deze schulden worden tegen hun nominale waarde geboekt.

Artikel 77 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 is van toepassing op schulden op meer dan één jaar.

#### X. Overlopende rekeningen

De kosten of de fractie van de kosten die betrekking hebben op het boekjaar maar die slechts in de loop van een volgend boekjaar zullen worden betaald, worden ingeschreven in de overlopende rekeningen voor het bedrag dat op dit boekjaar betrekking heeft.

De tijdens het boekjaar ontvangen inkomsten die voor het geheel of voor een gedeelte toe te rekenen zijn aan een volgend boekjaar, worden eveneens geboekt voor het bedrag dat als opbrengst voor het volgende boekjaar moet worden beschouwd.

#### DEMATERIALISATIE VAN AANDELEN:

De Raad van Bestuur heeft voldaan aan de eisen van artikel 11, § 1, 2 en 4 van de wet van 14 december 2005 betreffende de afschaffing van de aandelen aantoonder en heeft de bevestiging van de commissaris verkregen.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN  
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

*Zie volgende pagina.*

**OPMERKING OVER DE FUSIE**

Op de 29 juni 2016, hebben de buitengewone algemene vergaderingen van Immobel SA en Allfin Group SCA de fusie door overname tussen de twee vennootschappen goedgekeurd zonder terugwerkende kracht.

Ter informatie, vindt U hieronder een vergelijking tussen de 2016 jaarrekening van de gefuseerde vennootschap en de 2015 jaarrekening van de fusierende vennootschappen:

		31/12/2016	Immobel op 31/12/2015	Allfin op 31/12/2015
ACTIVA				
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>240.386.050</b>	<b>99.236.567</b>	<b>189.863.845</b>
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>	<b>20</b>	<b>726.316</b>	<b>761.023</b>	<b>318.603</b>
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>21</b>	<b>141.506</b>	<b>167.786</b>	<b>23.213</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>22/27</b>	<b>925.025</b>	<b>945.061</b>	<b>39.885</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>28</b>	<b>238.593.203</b>	<b>97.362.697</b>	<b>189.482.144</b>
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>	<b>280/1</b>	238.533.124	97.344.306	185.576.451
DEELNEMINGEN	280	132.729.008	60.588.509	116.510.284
VORDERINGEN	281	105.804.116	36.755.798	69.066.168
<b>ANDERE FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>284/8</b>	60.079	18.389	3.905.693
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>342.810.461</b>	<b>322.903.593</b>	<b>58.702.364</b>
<b>VORDERINGEN OP MEER DAN EEN JAAR</b>	<b>29</b>	<b>5.367.109</b>	<b>0</b>	<b>26.298.797</b>
<b>VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING</b>	<b>3</b>	<b>92.905.579</b>	<b>133.742.049</b>	<b>0</b>
<b>VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR</b>	<b>40/41</b>	<b>116.933.693</b>	<b>173.028.138</b>	<b>6.472.002</b>
<b>HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>40</b>	8.359.977	3.957.800	1.264.779
<b>OVERIGE VORDERINGEN</b>	<b>41</b>	108.573.716	169.070.338	5.207.223
<b>AANDELEN</b>	<b>50/53</b>	<b>55.968.896</b>		<b>1.546.814</b>
EIGEN AANDELEN		55.000.000		
AANDELEN		968.896		1.546.814
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>54/58</b>	<b>66.260.103</b>	<b>10.828.416</b>	<b>23.599.576</b>
<b>OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>490/9</b>	<b>5.375.081</b>	<b>5.304.990</b>	<b>785.174</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>583.196.511</b>	<b>422.140.160</b>	<b>248.566.209</b>
PASSIVA				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>10/15</b>	<b>307.530.313</b>	<b>207.452.541</b>	<b>100.484.744</b>
<b>KAPITAAL</b>	<b>10</b>	<b>97.356.534</b>	<b>60.302.318</b>	<b>37.054.215</b>
<b>RESERVES</b>	<b>13</b>	<b>107.076.086</b>	<b>10.076.086</b>	<b>42.000.000</b>
WETTELIJKE RESERVE	130	13.028.508	10.028.508	3.000.000
ONBESCHIKBARE RESERVES	131	55.000.008	8	
BELASTINGVRIJE RESERVES	132	47.571	47.571	
BESCHIKBARE RESERVES	133	39.000.000	0	39.000.000
<b>OVERGEDRAGEN WINST</b>	<b>14</b>	<b>103.097.693</b>	<b>137.074.136</b>	<b>21.430.529</b>
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>16</b>	<b>1.485.918</b>	<b>3.166.147</b>	
<b>SCHULDEN</b>	<b>17/49</b>	<b>274.180.280</b>	<b>211.521.472</b>	<b>148.081.465</b>
<b>SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR</b>	<b>17</b>	<b>204.602.912</b>	<b>131.809.000</b>	<b>125.068.862</b>
<b>FINANCIELE SCHULDEN</b>	<b>170/4</b>	<b>165.650.000</b>	<b>130.300.000</b>	<b>125.041.644</b>
NIET-ACHTERGESTELDE OBLIGATIELENINGEN	171	95.650.000	60.000.000	35.650.000
KREDIETINSTELLINGEN	173	70.000.000	70.300.000	58.016.675
OVERIGE LENINGEN	174			31.374.969
<b>OVERIGE SCHULDEN</b>	<b>178/9</b>	<b>38.952.912</b>	<b>1.509.000</b>	<b>27.218</b>
<b>SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR</b>	<b>42/48</b>	<b>63.974.394</b>	<b>71.921.553</b>	<b>21.688.842</b>
<b>SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR DIE BINNEN HET JAAR VERVALLEN</b>	<b>42</b>	<b>2.284.736</b>	<b>40.000.000</b>	
<b>HANDELSCHULDEN</b>	<b>44</b>	<b>19.400.966</b>	<b>14.736.253</b>	<b>701.845</b>
<b>ONTVANGEN VOORUITBETALINGEN OP BESTELLINGEN</b>	<b>46</b>	<b>229.770</b>	<b>11.896.168</b>	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN	45	7.257.946	946.117	167.279
OVERIGE SCHULDEN	47/48	34.800.975	4.343.015	20.819.717
OVERLOPENDE REKENINGEN	492/3	5.602.973	7.790.919	1.323.761
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	583.196.511	422.140.160	248.566.209
RESULTATENREKENING				
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	70/74	28.031.626	20.914.577	6.419.163
OMZET	70	81.756.827	39.507.054	2.553.828
KOSTPRIJS VAN DE VERKOPEN	71	-54.475.836	-19.988.357	
ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	74	750.635	1.395.880	3.865.335
BEDRIJFSKOSTEN	60/64	18.778.817	13.715.186	3.885.892
HANDELSGOEDEREN, GROND- EN HULPSTOFFEN	60	2.535.644	23.255	112.340
DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	61	12.772.445	10.862.105	2.741.931
BEZOLDIGINGEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN	62	2.288.526	1.754.652	934.666
AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN OP OPRICHTINGSKOSTEN, OP IMMATERIELE EN MATERIELE VASTE	630	284.590	252.421	39.556
WAARDEVERMINDERINGEN OP VOORRADEN, OP BESTELLINGEN IN UITVOERING EN OP HANDELSVORDERINGEN	631/4	621.182		
VOORZIENING VOOR RISICO'S EN KOSTEN	635/8	-1.680.230		
ANDERE BEDRIJFSKOSTEN	640/8	1.956.659	597.914	57.399
BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)	9901	9.252.808	7.199.391	2.533.271
FINANCIELE OPBRENGSTEN	75	8.413.074	9.217.455	40.229.316
FINANCIELE KOSTEN	65	11.481.398	8.973.829	5.884.869
FINANCIELE WINST (VERLIES)		-3.068.324	243.626	34.344.447
WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSOEFENING VOOR BELASTING	9902	6.184.484	7.443.016	36.877.718
UITZONDERLIJKE KOSTEN	76	18.677.614	0	70.173
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN	66	617.057	410.135	2.191.948
UITZONDERLIJKE WINST (VERLIES)	N/A	18.060.556	-410.135	-2.121.775
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	9903	24.245.041	7.032.881	34.755.942
BELASTING OP HET RESULTAAT	67/77	2.772.136	-9.715	-3.650
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	9904	21.472.905	7.042.596	34.759.592



IMMOBEL  
since 1863

## BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2016.

De nieuwe groep IMMOBEL, die op 29 juni 2016 is ontstaan uit de fusie tussen Allfin en IMMOBEL, publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2016. Ze bereiken een record want het geconsolideerde nettoresultaat bedraagt 52,5 MEUR.

Dit bedrag houdt rekening met de unieke en boekhoudkundige effecten die verband houden met de fusie, die voor 14,9 MEUR hebben bijgedragen aan het resultaat van het jaar. Met "going concern" zou het nettoresultaat dus 37,6 MEUR bedragen.

2016 werd gekenmerkt door de verkoop van de kantoorprojecten Black Pearl (11.000 m<sup>2</sup> in Brussel) en RAC 2 (9.500 m<sup>2</sup> in Brussel, 40% aandeel van IMMOBEL), en door de oplevering en verkoop van Gateway (35.000 m<sup>2</sup> in Zaventem, 50% aandeel van IMMOBEL).

De residentiële activiteit heeft opmerkelijk bijgedragen aan de resultaten van het jaar, met name dankzij de projecten Chambon (42.452 m<sup>2</sup> in het centrum van Brussel), Lake Front (12.000 m<sup>2</sup> in Knokke-Heist) en Flint (4.129 m<sup>2</sup> in Leuven, 65% aandeel IMMOBEL). De verkavelingsactiviteiten kenden ook een recordjaar met 273 verkochte percelen & eenheden, voor een omzet van 16,2 MEUR.

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 52,5 MEUR, tegenover 0,7 MEUR in 2015 (voor IMMOBEL SA voor de fusie).



## 1 EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN (art. 96 § 1, 1° en art. 119, 1° W. Venn.)

### 1.1 ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 262,18 MEUR (vóór IFRS 11: 307,39 MEUR), tegenover 53,93 MEUR (vóór IFRS11: 96,64 MEUR) in 2015 voor IMMOBEL en 87,96 MEUR voor Allfin Group Comm.VA.

#### 1.1.1 BELGIË

##### 1.1.1.1 Verkaveling

De waarde van de voorraad verkavelingen bedraagt 96,9 MEUR.

IMMOBEL kocht ongeveer 40 hectare grond voor woningbouw van de familiebouwgroep Bostoën. De verkoop omvat 13 sites die voornamelijk gelegen zijn in Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen, waarvan één onder opschortende voorwaarden.

De verkopen hebben betrekking op 14,5 hectare grond, met inbegrip van 198 bouwgronden die onder andere gelegen zijn in de percelen van Ukkel, Bredene, Geel, Eghezée, Grievgnée, Landenne, Seilles, Waremmes en Gingelom.

IMMOBEL verkocht in de loop van 2016, alleen of in partnerschap, meer dan 30 huizen en 45 appartementen in de volgende projecten: Clos de la Charmeriaie en Clos Bourgeois te Brussel, Duinenzicht in Bredene, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Grard in Oostduinkerke en Domaine des Vallées in Grez-Doiceau.

##### 1.1.1.2 Verkoop en verhuur

- IMMOBEL rondde op 6 december 2016, in samenwerking met Breevast, de verkoop af van de vennootschap RAC2 NV, eigenaar van het kantoorgebouw C de Ligne (9.500 m<sup>2</sup>), gelegen in Brussel, aan een buitenlandse investeerder: REAL IS SMART. Het gebouw werd enkele maanden eerder volledig gehuurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Op 19 december 2016, nadat de Europese Commissie er haar intrek had genomen, rondde IMMOBEL de verkoop af van de vennootschap Green Corner NV die eigenaar is van het kantoorgebouw Black Pearl (11.000 m<sup>2</sup>), gelegen te Brussel, aan een buitenlandse investeerder: REAL IS voor zijn vastgoedfonds BGV VII Europa.
- IMMOBEL leverde in samenwerking met Codic op 22 december 2016 aan Deloitte (huurder) en Befimmo (investeerder), het kantoorgebouw Gateway op (35.000 m<sup>2</sup>), gelegen te Zaventem op de site van de Brusselse luchthaven. Deze oplevering brengt de verkoop met zich mee van de laatste schijf van de werken aan Befimmo en het begin van de huurovereenkomst met Deloitte.
- IMMOBEL verkocht in de loop van 2016, alleen of in partnerschap, 362 huizen en appartementen in de volgende projecten: Belair, Universalis Park, Green Hill Park, Solvay en Chambon in Brussel, Lindepark in Tervuren, Bella Vita in Waterloo, Lakefront in Knokke-Heist, O'Sea in Oostende, Riverview in Nieuwpoort, Flint en Vesalius in Leuven.

##### 1.1.1.3 Aankopen

IMMOBEL legde op 13 september 2016 de laatste hand aan de overname van de zetel van Allianz, de Brouckèreplein in Brussel. De overname is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, waaronder de levering door IMMOBEL van een nieuw te bouwen gebouw in de Noordwijk voor Allianz (27.100 m<sup>2</sup>). De site de Brouckèreplein zal worden ontwikkeld in samenwerking met BPI om er een gemengd geheel van woningen, kantoren enz. te bouwen.

##### 1.1.1.4 Vergunningen en werken

- IMMOBEL ontving in juni 2016 een nieuwe vergunning voor de site Parc Seny in Oudergem, na een volledige herwerking van het project, dat bestaat uit 120 appartementen, parkings en kelders.
- De vergunningen voor de ontwikkeling van de laatste fase van de site RAC (RAC4) werden in september 2016 ingediend.
- De site Bella Vita in Waterloo werd in september 2016 ingehuldigd, nadat er meer dan 4 jaar aan gewerkt werd. Deze nieuwe wijk bestaat uit 269 woningen en appartementen, een rusthuis, een serviceflatgebouw, een crèche en een groot aantal diensten voor de omwonenden en bewoners van de site (restaurant, crèche, ...).
- De werken voor de eerste fase van Universalis (15.000 m<sup>2</sup>) zijn in juni 2016 van start gegaan.





- De werken voor de ontmanteling van het gebouw Chien Vert in Sint-Pieters-Woluwe zijn in september 2016 van start gegaan.
- Het rusthuis (114 bedden) en de studentenwoningen (95 eenheden) die werden gebouwd op de site Solvay in Elsene werden opgeleverd.
- Er werden wegwerkzaamheden opgeleverd in de percelen van Andenne, Eghezée, Grivegnée, Montzen, Soignies, Soumagne, Stembert en Wareme.

## 1.1.2 GROOTHERTOEGENDOM VAN LUXEMBURG

### 1.1.2.1 Verkoop/reserveringen :

- IMMOBEL Luxemburg rondde de verkoop af van de vennootschap WestSide S.A., eigenaar van de site Westside Village (11.600 m<sup>2</sup>) gelegen in Capellen, aan een buitenlands beleggingsfonds: UFG EUROPEAN COMMERCIAL REAL ESTATE FUND IS.A., BEVEK-FIS.
- Voor 30% van de residentiële oppervlakken van het project M7 "Fuussbann" (in partnerschap – 33%), gelegen in Differdange, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016.
- Voor 39% van de residentiële oppervlakken van het project M1 "Livingstone" (in partnerschap – 33%), gelegen in Luxemburg, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016.
- Voor 25% van de residentiële oppervlakken van het project INFINITY LIVING, gelegen in Luxemburg, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016 (de commercialisering begon half september).

### 1.1.2.2 Aankopen

- IMMOBEL Luxemburg nam op 24 maart 2016 de vennootschap Centre Etoile GmbH over, die eigenaar is van een gebouw met een oppervlakte van 3.400 m<sup>2</sup> in het hart van de hoofdstad dat nog tot eind 2020 verhuurd is. Door deze overname kan het project Centre Étoile ontwikkeld worden op vijf kantooverdiepingen.
- IMMOBEL Luxemburg verwierf op 12 juli 2016 90% van de vennootschap Tractim S.à r.l., eigenaar van een grond van meer dan 2,6 hectare in het hart van de stad Luxemburg. Door deze overname nam het de controle over op de grond die nodig is voor de ontwikkeling van het residentiële project Polvermillen (26.600 m<sup>2</sup>).
- IMMOBEL Luxemburg ondertekende op 4 februari 2016 een wederzijds bindende belofte voor een erfpachtovereenkomst met het FUAJ - Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg (Fonds voor Verstedelijking en Inrichting van het plateau van Kirchberg). Door deze goedkeuring kreeg het de controle over de grond die nodig is voor de ontwikkeling van het project INFINITY (33.000 m<sup>2</sup>), gelegen aan de ingang van de zakenwijk van de hoofdstad.

### 1.1.2.3 Vergunningen en werken

- IMMOBEL Luxemburg ontving op 8 juli 2016 het laatste ministeriële besluit dat de voorwaarden definitief vastlegt voor de sanering van het verlaten industrieterrein Polvermillen, gelegen in het hart van Luxemburg.
- De sanerings- en afbraakwerken van de site van Polvermillen gingen van start in oktober 2016.
- IMMOBEL Luxemburg ontving de bouwvergunning voor de bouw van 48 woningen in Differdange in het kader van het project M7 "Fuussbann" (in partnerschap – 33%), uitgegeven op 5 oktober 2016.

## 1.1.3 POLEN

### 1.1.3.1 Verkoop/Reserveringen

- IMMOBEL verkocht op 13 januari 2016 het project OKRAGLAK voor een bedrag van ongeveer 17 MEUR.
- Op 24 maart 2016 tekende IMMOBEL met UBM een principeovereenkomst voor de verkoop van het hotelgedeelte van de eerste fase van het project Granaria Island (viersterrenhotel van +/- 240 kamers) in het noorden van Polen in Gdansk.
- 33% was gereserveerd voor het residentiële gedeelte van de eerste fase van het project Granaria Island (116 appartementen).





### **1.1.3.2 Verhuur**

- Het niveau van de voorverhuur van het project CEDET in Warschau bereikte op 31 december 2016 bijna 30%.

### **1.1.3.3 Vergunningen en werken**

- IMMOBEL Polen kreeg in november 2016 de bouwvergunning voor de eerste fase van het project Granaria Island, zodat de werken van start kunnen gaan in de loop van de eerste helft van 2017.
- Naar aanleiding van aanvragen tot teruggave met betrekking tot percelen die grenzen aan het onze, zal de start van de werken aan het project CBD One, gepland in 2017, worden uitgesteld naar 2018.
- De lopende werkzaamheden aan het project Cedet hebben vertraging opgelopen vanwege de complexiteit van de werf en de klassering van dit historische gebouw. De oplevering van het gebouw, oorspronkelijk gepland voor 2017, zal in de eerste helft van 2018 plaatsvinden.

\*\*\*\*



## 1.2 COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### 1.2.1 Kernindicatoren

#### GECONSOLIDEERDE OMZET PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertogdom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertogdom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	103.20	-	-	103.20	125.64	-	-	125.64
Residentieel	142.79	-	-	142.79	165.57	-	-	165.57
Verkavelingen	16.18	-	-	16.18	16.18	-	-	16.18
<b>Totaal</b>	<b>262.17</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>262.17</b>	<b>307.39</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>307.39</b>

#### GECONSOLIDEERD OPERATIONEEL RESULTAAT PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertogdom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertogdom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	17.20	-0.79	-0.77	15.64	18.63	-0.52	-0.59	17.52
Residentieel	20.58	-0.67	-0.20	19.71	22.95	-0.50	-0.07	22.38
Verkavelingen	4.22	-	-	4.22	4.66	-	-	4.66
Niet-toegewezen	28.13	-	-	28.13	28.13	-	-	28.13
<b>Totaal</b>	<b>70.12</b>	<b>-1.46</b>	<b>-0.97</b>	<b>67.70</b>	<b>74.37</b>	<b>-1.02</b>	<b>-0.66</b>	<b>72.69</b>

#### EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE VOORRAAD PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertogdom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertogdom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	47.38	19.38	54.08	120.84	56.67	70.84	64.61	192.12
Residentieel	195.87	24.52	4.99	225.38	248.80	41.20	4.99	294.99
Verkavelingen	96.89	-	-	96.89	96.89	-	-	96.89
<b>Totaal</b>	<b>340.14</b>	<b>43.90</b>	<b>59.07</b>	<b>443.11</b>	<b>402.36</b>	<b>112.04</b>	<b>69.60</b>	<b>584.00</b>





## 1.2.2 Geconsolideerde rekeningen

### RESULTATENREKENING (MEUR MET IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Bedrijfsresultaat	67.70	37.36	7.08
Financieel resultaat	-3.87	-5.48	-6.43
Resultaat vóór belastingen	63.82	31.88	0.65
Belastingen	-10.18	-6.25	0.05
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>53.64</b>	<b>25.63</b>	<b>0.70</b>
<b>Aandeel van IMMOBEL in het resultaat</b>	<b>52.47</b>	<b>24.36</b>	<b>0.74</b>

### GECONSOLIDEERDE BALANS (MEUR MET IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Voorraden	443.12	175.14	334.50
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	70.22	66.12	63.40
Handelsvorderingen en andere activa	82.26	63.40	32.30
Cash	120.64	86.69	16.90
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>716.23</b>	<b>391.35</b>	<b>447.10</b>
Eigen vermogen	314.95	165.49	194.40
Financiële schulden op lange termijn	281.58	152.19	147.80
Financiële schulden op korte termijn	40.53	26.56	62.20
Leveranciersschulden en overige	79.17	47.11	42.70
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>716.23</b>	<b>391.35</b>	<b>447.10</b>



## 1.2.3 Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

### 1.2.3.1 Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt 27,3 MEUR voor het afgesloten boekjaar, hoofdzakelijk dank zij de verkoop van de bouw van Gateway in december en aan de verkoop van de activiteit verkaveld terrein.

Het financieel resultaat komt op -3,1 MEUR en is hoofdzakelijk uit de rentelast op de groepsfinancieringen samengesteld (obligaties en corporate lijnen) die gedeeltelijk door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen gecompenseerd worden.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 21,5 MEUR.

### 1.2.3.2 Balans

Het balanstotaal bedraagt 583,2 MEUR en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen (283,6 MEUR), voorraaden (92,9 MEUR), vorderingen op korte termijn op dochtermaatschappijen (116,9 MEUR), eigen aandelen (55 MEUR) en cash (67,2 MEUR).

Op 31 december beloopt het eigen vermogen 325,6 MEUR. Verplichtingen zijn samengesteld uit lange termijn schulden (205,9 MEUR) en korte termijn schulden (44,9 MEUR).

### 1.2.3.3 Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar en met de fusie met Allfin is er een te bestemmen winst van 121,2 MEUR.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2016, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2017 voor om een bruto dividend van 2 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2016, een bedrag dat zal toenemen met 4 tot 10% per jaar, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

### 1.2.3.4 Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

- Het marktrisico

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

IMMOBEL hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is: de markt van de kantoorgebouwen in België (vooral in Brussel), in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen en de residentiële markt (appartementen en verkavelingen) (België, Groothertogdom Luxemburg en Polen).

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

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



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

- Het operationeel risico

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

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

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

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

**De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.**

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

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

**IMMOBEL zou te maken kunnen krijgen met een hoger risico als gevolg van de uitbreiding van zijn activiteiten in Polen.**

IMMOBEL verwierf sinds 2011 diverse projecten voor kantoren/residentieel/handelszaken in ontwikkelingsfase of te ontwikkelen in Polen, wat zijn strategie bevestigt om zijn uitbreiding in Polen voort te zetten.

IMMOBEL heeft in het verleden al ontwikkelingsprojecten uitgevoerd in Polen, maar zijn ervaring in projectmanagement buiten de Belux en zijn kennis van deze nieuwe markt, haar regelgeving en normen is beperkter.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Het beheer van haar leidinggevende teams, zowel in de Belux als in Polen, wordt zodoende geregeld opgevolgd door de CEO en het Benoemingscomité, als orgaan van de Raad van Bestuur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De financiering van IMMOBEL wordt vooral gewaarborgd op basis van de intrestvoet op korte termijn (gebaseerd op de Euriborrentes voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiften van 2011 en 2013, die een vaste rente hebben. In het kader van een globaal programma voor de dekking van het risicobeheer introduceerde IMMOBEL een beleid om desgevallend een adequate dekking in te voeren tegen de risico's verbonden aan de rente op zijn schulden door middel van financiële instrumenten.

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

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

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





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

**IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.**

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

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

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

**IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.**

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

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

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

## **2 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH VOORDEDEDEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR (art. 96 § 1, 2° en art. 119, 2° Wetboek Vennootschappen)**

Er waren geen gebeurtenissen na de sluiting die een aanzienlijke impact hadden op de jaarrekening van de vennootschap, met uitzondering van:

- De authentieke akte die werd verleden op 10 januari 2017 met betrekking tot de aankoop van het gebouw waarop het project Royal Louise zal worden ontwikkeld;
- De erfpachtovereenkomst ondertekend op 16 februari 2017 met het FUAK - Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg - (Fonds voor Verstedelijking en Inrichting van het plateau van Kirchberg) ter bevestiging van de wederzijds bindende belofte van erfpacht op de grond om het project INFINITY te kunnen ontwikkelen (Luxemburg).

## **3 OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE GROEP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN (art. 96 § 1, 3° en 119, 3° W. Venn.)**

De Bestuurders hebben geen kennis van omstandigheden die een aanzienlijke invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de Groep.

## **4 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT ONDERZOEK EN ONTWIKKELING (art. 96 § 1, 4° en art. 119, 4° W. Venn.)**

Voor zover nodig, herinnert de Raad van Bestuur eraan dat gezien de aard van haar activiteit, de Groep geen enkele werkzaamheid heeft uitgevoerd op het gebied van onderzoek en ontwikkeling in de loop van het afgesloten boekjaar.



## 5 GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (art. 96 § 1, 8° en art. 119, 5° W. Venn.)

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt op 31 december 2016 1,8 MEUR.

## 6 VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DESKUNDIGHEID VAN TEN MINSTE ÉÉN LID VAN HET AUDIT- & FINANCIËEL COMITÉ (art. 96 § 1, 9° en art. 119, 6° Wetboek Vennootschappen)

Mevrouw Karin KOKS - Van der SLUIJS en de Heer Pierre NOTHOMB<sup>1</sup> die respectievelijk op 17 november 2016 en 25 september 2015 zijn opgeroepen tot de functie van Bestuurder, voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid vermeld in art. 524 en in art. 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en zetelen in de Raad van Bestuur en het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL als onafhankelijke Bestuurders. Ze bezitten een universitair diploma, bekleden functies als Bestuurder in internationale groepen en oefenen als zodanig mandaten uit binnen Auditcomités van andere bedrijven en organisaties.

## 7 AANVULLENDE INFORMATIE

Voor zover nodig, herinnert de Raad van Bestuur eraan dat :

- IMMOBEL geen bijkantoren heeft opgericht (art. 96 §1, 5° W. Venn.); en dat gezien de resultaten van de Vennootschap, er geen reden is tot verantwoording van de toepassing van de continuïteitswaarderingsregels (art. 96 § 1, 6° W. Venn.).

Wat betreft de in te voeren informatie krachtens art. 96 § 1, 7 ° Wetboek Vennootschappen, meldt de Raad van Bestuur:

- dat tijdens het afgelopen boekjaar de Raad van Bestuur van de Vennootschap niet heeft beslist om het kapitaal van IMMOBEL te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 608, 2 ° Wetboek Vennootschappen);
- dat noch IMMOBEL, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch enig ander persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of een rechtstreekse dochtervennootschap aandelen van IMMOBEL heeft verworven of verkocht (art. 624, 2 ° Wetboek Vennootschappen).

## 8 TOEPASSING VAN ARTIKEL 523/524 W. Venn. – "ZAKELIJKE MOGELIJKHEDEN"

De Raad van Bestuur meldt dat het de procedure voor belangenconflicten heeft toegepast met betrekking tot de volgende besluiten (vertaling uit het Engels, oorspronkelijke versie van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur):

### 8.1 Art. 523 Wetboek van Vennootschappen :

#### 1. RvB 7 maart 2016 - Goedkeuring van het Businessplan in verband met de fusie

*"Marnix Galle bracht de Raad van Bestuur op de hoogte dat hij een potentieel belangenconflict heeft in de zin van artikel 523 van het W.Venn. met betrekking tot Agendapunt 4. Dit potentieel belangenconflict ontstaat doordat Marnix Galle de ultieme controlerende aandeelhouder is van Allfin. Hij verklaarde dat hij zich zal onthouden van stemming in overeenstemming met artikel 523 van het W. Venn.*

<sup>1</sup> in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ARFIN bvba



Hilde De Valck bracht de Raad van Bestuur op de hoogte dat ze een potentieel belangenconflict van functionele aard heeft met betrekking tot Agendapunt 4. Dit functionele belangenconflict ontstaat doordat Hilde De Valck lid is van het executive team van Allfin. Zij verklaarde dat zij zich zal onthouden van stemming in lijn met het Wetboek Vennootschappen.

De andere Bestuurders benoemd op voorstel van Allfin, d.w.z. Sophie Lambrighs en Piet Verduyck, brachten de Raad van Bestuur op de hoogte dat ze, in de geest van het Wetboek van Vennootschappen, het gevoel hebben dat ze niet op de Raad van Bestuur aanwezig moeten zijn voor de beraadslaging en beslissing over Agendapunt 4.

(...)

Punt 4 - Goedkeuring van het Businessplan (Art. 523 W. Venn.)

(...)

**Beslissing:** Na de beraadslaging keurde de Raad van Bestuur (zonder aanwezigheid van de Bestuurders op voorstel van Allfin benoemd) het Businessplan goed, zoals voorgesteld door de CEO en de CFO, door het AFC nagekeken en vandaag besproken, en besloot ze om het als zodanig te sturen naar de bankiers zodat ze kunnen overgaan tot de waardering van de Onderneming."

### 2. RvB 18 april 2016 - Goedkeuring van de fusie

De formele besluiten met betrekking tot de fusie tussen IMMOBEL en Allfin werden genomen tijdens een vergadering van de Raad van Bestuur op 18 april 2016. De procedure vastgelegd in art. 523 W.Venn. werd toegepast op alle resoluties. Op grond van artikel 523 van het W. Venn. moeten besluiten genomen in 2016 met betrekking tot boekjaar 2016 worden bekendgemaakt in dit Jaarverslag. Omwille van de transparantie had de onderneming besloten om de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur al te publiceren op 18 april 2016 met betrekking tot de voorgestelde fusie op hun website, na vragen die ze ontvingen van een aandeelhouder in het kader van de buitengewone aandeelhoudersvergadering die moest beslissen over de fusie.

Zie:

<https://onedrive.live.com/?authkey=%21ABrS8k51c7N47Y4&cid=372D3DB24C6666B1&id=372D3DB24C6666B1%2110715&parId=372D3DB24C6666B1%2110615&o=OneUp>

### 3. RvB 29 juni 2016 - Vergoeding van de CEO en de Uitvoerende Voorzitter

"Voordat de beraadslaging van start ging verklaarden A3 Management BVBA, vertegenwoordigd door Marnix Galle en AHO Consulting BVBA, vertegenwoordigd door Alexander Hodac, dat ze een potentieel belangenconflict hadden, zoals gedefinieerd in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, met betrekking tot de agenda.

Dit potentieel belangenconflict ontstaat doordat A3 Management BVBA, vertegenwoordigd door Marnix Galle, en AHO Consulting BVBA, vertegenwoordigd door Alexander Hodac, als Uitvoerende Directeurs van de Vennootschap, de begunstigden zijn van de vergoeding waartoe de Raad van Bestuur moet beslissen.

In overeenstemming met artikel 523 zal de Commissaris van de Vennootschap op de hoogte worden gebracht van het bestaan van het belangenconflict.

Marnix Galle en Alexander Hodac namen niet deel aan de beraadslagingen of de besluiten.

Het voorgestelde besluit zal de volgende financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap:

- Een maximale totale vergoeding in contanten van EUR 465.000 (excl BTW) per jaar voor de CEO en
- Een maximale totale vergoeding in contanten van EUR 490.000 (excl BTW) per jaar voor de Uitvoerende Voorzitter, alsook een voordeel in natura (autoleasing, kosten van brandstof en autogerelateerde kosten) ter waarde van ongeveer 25.000 euro per jaar.



De Raad van Bestuur is van mening dat de voorgestelde beloningspakketten in lijn zijn met de marktnormen en gerechtvaardigd zijn met het oog op hun rol en de inspanningen die van hen worden gevraagd.

**Beraadslaging en discussie: Vergoeding van de CEO en de Uitvoerende Voorzitter:**

De Voorzitter van het BBC legde een memo voor die werd opgesteld door Towers Watson, met daarin de voorgestelde pakketten voor zowel de Uitvoerende Voorzitter en de CEO (vóór de vergadering verstuurd naar de Bestuurders) en vatte de aanbeveling van het BBC in dit opzicht samen.

De voorzitter van het BBC legde uit dat de in de Towers Watson memo voorgestelde pakketten een lange-termijn incentive (LTI) bevatten, die een belangrijke stimulerende tool is, maar die op dit moment niet is ingevoerd bij IMMOBEL. Een dergelijk plan werd als passend, noodzakelijk en in overeenstemming met de marktpraktijken beschouwd door de Bestuurders; ze waren van mening dat er beslissingen moesten worden genomen over de structuur en de invoering ervan na een verdere analyse en aanbeveling van het BBC.

**Beslissing:** Op verzoek van de Raad van Bestuur zal het BBC verder analyseren hoe de LTI moet worden geïmplementeerd om een voorstel te kunnen doen tegen de volgende Raad van Bestuur, die dan een voorstel zal kunnen doen aan de Aandeelhouders.

**Beslissing:** Op aanbeveling van het BBC besloot de Raad van Bestuur om de CEO op jaarbasis, met ingang van 1 juli 2016, een totale contante vergoeding van maximaal EUR 465.000 toe te kennen, bestaande uit:

- een basisvergoeding van EUR 310.000; en
- een variabele vergoeding van maximaal 50% van de basisvergoeding (doelbonus) gekoppeld aan de door Towers Watson voorgestelde en de door de Raad van Bestuur besliste prestatiecriteria.

**Beslissing:** Op aanbeveling van het BBC besloot de Raad van Bestuur om de Uitvoerende Voorzitter op jaarbasis, met ingang van 1 juli 2016, een totale contante vergoeding van maximaal EUR 490.000 toe te kennen, bestaande uit:

- een basisvergoeding van EUR 325.000; en
- een variabele vergoeding van maximaal 50% van de basisvergoeding (doelbonus) gekoppeld aan de door Towers Watson voorgestelde en door de raad van bestuur besliste prestatiecriteria.

Daarnaast heeft de Raad van Bestuur beslist om de Uitvoerende Voorzitter het volgende voordeel in natura toe te kennen: autoleasing, kosten van brandstof en andere auto gerelateerde kosten.

**Beslissing:** Rekening houdend met de bovengenoemde beslissingen gaf de Raad van Bestuur opdracht:

(i) aan het BBC en Astrid De Lathauwer om een beheersovereenkomst op te stellen voor de Uitvoerende Voorzitter met een ontslagvergoeding van maximaal 12 maanden, evenals een wijziging van de huidige beheersovereenkomst voor de CEO;

(ii) aan ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer, en aan Arfin bvba, vertegenwoordigd door Pierre Nothomb, om de beheersovereenkomst voor de Uitvoerende Voorzitter af te ronden en te ondertekenen, alsook de wijziging van de beheersovereenkomst voor de CEO, met ingang van 1 juli 2016;

(iii) aan ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer en aan Arfin bvba, vertegenwoordigd door Pierre Nothomb, om de KPI-brief af te ronden en op te sturen naar de Uitvoerende Voorzitter van de Raad van Bestuur en de bijgewerkte KPI-brief aan de CEO."



## 8.2 Art. 524 Wetboek van Vennootschappen:

*Hoewel het wettelijk niet verplicht is heeft de Raad van Bestuur beslist, teneinde de afstandelijke aard van de onderhandelingen in verband met de fusie tussen IMMOBEL en Allfin te garanderen, om vrijwillig een procedure toe te passen die vergelijkbaar is met de procedure zoals bedoeld in artikel 524 W. Venn. en heeft de Raad van Bestuur een comité van drie onafhankelijke bestuurders benoemd om de voordelen en risico's in verband met de fusie te analyseren en om te onderhandelen over de voorwaarden van de fusie en de daarmee verband houdende transactiedocumenten en om zich uit te drukken over de fusie in overeenstemming met de vereisten van artikel 524 W. Venn. Er werd ook een onafhankelijke deskundige aangesteld.*

*Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft een speciaal verslag met als datum 18 april 2016 opgesteld. De conclusies hiervan zijn:*

*"Beoordeling of de voorgestelde transactie zou (kunnen) zorgen voor een kennelijk onrechtmatig nadeel voor de Vennootschap in het licht van haar strategie*

*In het licht van de voorgaande overwegingen is het Comité van mening dat de fusie niet voor een kennelijk onrechtmatig nadeel zou zorgen ("kennelijk onrechtmatig nadeel" / "dommages manifestement abusifs") aan de Vennootschap in het licht van haar strategie, in de zin van artikel 524, § 2, W. Venn.*

*Beoordeling van de eventuele voordelen voor de Vennootschap die zouden opwegen tegen een geïdentificeerd nadeel of het teniet zouden doen*

*In het licht van de voorgaande overwegingen is het Comité van mening dat de voordelen van de Fusie opwegen tegen eventuele geïdentificeerde nadelen of ze tenietdoen."*

### Oordeel van de Commissaris overeenkomstig artikel 524 §3 van het Wetboek van Vennootschappen

*« Overeenkomstig artikel 524 §3 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben we onderzocht:*

- *de notulen van de raad van bestuur van 18 april 2016*
- *het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders*
- *het waarderingsverslag van de onafhankelijke expert KBC Securities opgesteld ten behoeve van het comité van onafhankelijke bestuurders*

*Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen kennis gekregen van elementen die ons zouden doen besluiten dat de economische en verifieerbare gegevens vervat in de notulen van de raad van bestuur van 18 april 2016 en in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders niet getrouw zouden zijn."*

De Raad van Bestuur herinnert eraan dat de fusie werd goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2016. Alle wettelijk vereiste documenten werden voorafgaandelijk ter beschikking gesteld van alle Aandeelhouders met het oog op deze goedkeuring.

## 9 CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING (art. 96 § 2 W. Venn.), die het BEZOLDIGINGSVERSLAG bevat (art. 96 § 3 W. Venn.) evenals de beschrijvingen van de systemen voor INTERNE CONTROLE en het RISICOBEBEER (art. 119, 7° W. Venn.)

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



## 10 OPENBAAR OVERNAMEBOD

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

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

2° de Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van 97.000.000,00 (art. 13 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is bij een openbaar overnamebod door artikel 607 W. Vennootschappen - de Raad van Bestuur is bevoegd om gedurende een periode van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan aandelen van de vennootschap te kopen en te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is om ernstige en dreigende schade te voorkomen (art. 14 van de statuten);

- met betrekking tot de benoeming en vervanging van de Leden van de Raad van Bestuur, bepalen de statuten dat de Raad van Bestuur bestaat uit minstens 5 leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het Benoemingscomité, voor een duur van maximaal 4 jaar;

- voor wijzigingen van de Statuten zijn er geen andere regels dan die bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

## 11 BESTUUR & CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

### 11.1 Raad van Bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 24 mei 2017, zal u zich dienen uit te spreken over de vernieuwing van het mandaat van Zou2 bvba, vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie LAMBRIGHTS voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2021.

Anderzijds is Mevrouw Annick VAN OVERSTRAETEN<sup>2</sup> lid van de Raad van Bestuur van ImmoBEL volgens haar coöptatie door de Raad van Bestuur van 28 september 2016, in vervanging van Mevrouw Hilde DE VALCK<sup>3</sup>, en is Mevrouw Karin KOKS – van der SLUIJS lid van de Raad van Bestuur van ImmoBEL sinds de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016.

### 11.2 Commissaris

Tijdens diezelfde Algemene Vergadering zal u tevens gevraagd worden om te beslissen over de hernieuwing van het mandaat van de Commissaris, de burgerlijke vennootschap o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren. Er wordt voorgesteld om haar mandaat als Commissaris te hernieuwen voor een nieuwe periode van 3 jaar, die na de Gewone Algemene Vergadering van 2020 afloopt, middels een honorarium van 127.000 EUR (exclusief kosten en uitgaven) per jaar, jaarlijks geïndexeerd. De Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren zal vertegenwoordigd worden door de heer Kurt DEHOORNE in hoedanigheid van verantwoordelijke vennoot.

### 11.3 Uitvoerend Comité

Wij herinneren er u eveneens aan dat de functies uitgeoefend door Mijnheren Jean-Paul BUESS\*, Philippe HELLEPUTTE en Bartlomiej HOFMAN, en Mevrouw Joëlle MICHA\* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL in de loop van het eerste halfjaar 2016, volgens de fusie met ALLFIN GROUP.

<sup>2</sup> In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van sc s.f.d. sprl A.V.O.- Management.

<sup>3</sup> in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van DV Consulting, De Valck H, Comm. V.,



Tijdens de Raad van Bestuur die heeft plaatsgevonden op 29 juni 2016, werden Mijnheer Marnix GALLE\* en Mevrouw Hilde DE VALCK\* benoemd als nieuwe Leden van het Uitvoerend Comité, samengesteld als volgt, sedert 22 maart 2017:



- Alexander HODAC\*, Chief Executive Officer, Voorzitter Uitvoerend Comité;
- Marnix GALLE\*, Uitvoerend Voorzitter van Raad van Bestuur;
- Valéry AUTIN\*, Chief Financial Officer;
- Nicolas BILLEN\*, Head of Development;
- Hilde DE VALCK\*, Head of Project Structuring & Financing;
- Rudi op 't ROODT\*, Head of Technical Department; en
- Karim ZOUAOUI\*, Head of Business Development.

\* \* \*

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

\* \* \*

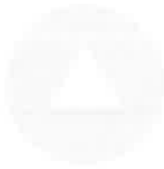
Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 22 maart 2017.

 <p>AHO CONSULTING bvba vertegenwoordigd door Alexander Hodac Gedelegeerd Bestuurder</p>	 <p>A3 MANAGEMENT bvba vertegenwoordigd door Marnix Galle Voorzitter van de Raad</p>
---	--

\* handelend voor een vennootschap.

\*\* handelend voor een vennootschap, sedert 1 februari 2016.

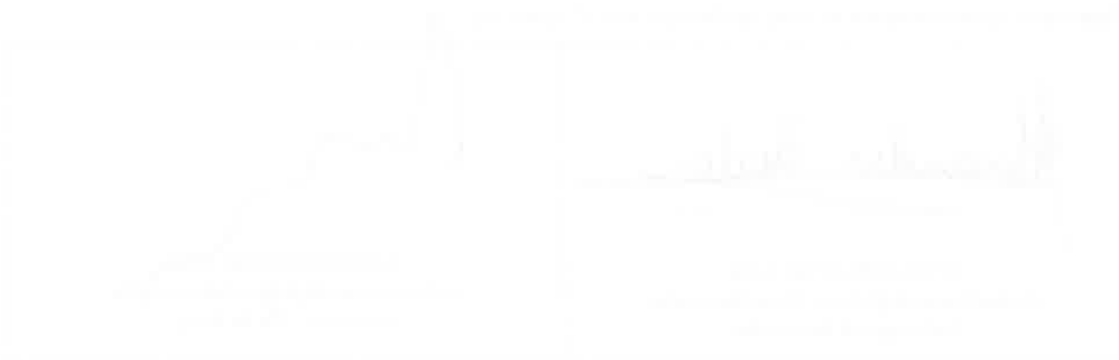
\*\*\* handelend voor een vennootschap, sedert 1 januari 2016.



... ..

... ..

... ..



... ..



# Deloitte.



## **Immobel SA**

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de jaarekening afgesloten op 31 december 2016



## Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel NV over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. De jaarrekening omvat de balans op 31 december 2016 en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum, alsmede een overzicht van de waarderingsregels en andere toelichtingen.

### **Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Immobel NV, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijn de boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 583 197 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 21 743 (000) EUR.

### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening**

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouwd beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

### **Verantwoordelijkheid van de commissaris**

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing – ISA) zoals deze in België werden aangenomen. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de vennootschap in rekening die relevant is voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om ons oordeel daarop te baseren.

**Immobel SA**

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2016

**Oordeel zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Immobel NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2016, evenals haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming is met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

**Verslag over andere door wet en regelgeving gestelde eisen**

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende voorwaarden bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

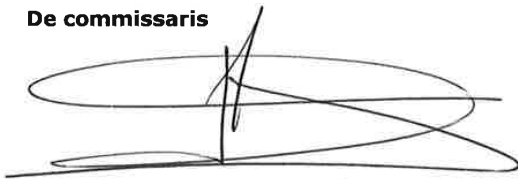
- Het jaarverslag, opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht
- De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, dienen wij tevens verslag uit te brengen over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden sinds de laatste algemene vergadering:
  - Tijdens de raad van bestuur van 7 maart 2016 hebben Mr. Marnix Galle en Mr. Piet Vercruyssen alsook Mw. Hilde de Valck en Mw. Sophie Lambrechts in persoon gemeld een belangenconflict van patrimoniale aard te hebben om het business plan, zoals voorbereid door Immobel in het kader van een mogelijke fusie met Allfin Group Comm. VA, goed te keuren. Het business plan werd goedgekeurd en leidt tot een ruilverhouding op basis van een waardering van Immobel van 201 miljoen EUR. De procedure voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen werd nageleefd.

**Immobel SA**

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2016

- Tijdens de raad van bestuur van 18 april 2016 hebben Mr. Marnix Galle en Mr. Piet Vercruyssen alsook Mw. Hilde de Valck en Mw. Sophie Lambrighs gemeld een belangenconflict van patrimoniale aard te hebben in het kader van de voorgesteld fusie tussen Immobel NV met Allfin Group Comm. VA. De beslissing om een fusie voor te stellen tussen Immobel NV en Allfin Group Comm. VA werd genomen in deze vergadering en werd uiteindelijk goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering op de 29 juni 2016. De procedure voorgeschreven door het Wetboek van Venootschappen werd nageleefd.
- Tijdens de raad van bestuur van 29 juni 2016 hebben Mr. Marnix Galle en Mr. Alexander Hodac gemeld een belangenconflict van patrimoniale aard te hebben bij het bepalen van hun verloning respectievelijk als Executive Chairman en CEO. In het kader van zijn nominatie als Executive Chairman werd besloten dat Mr. Marnix Galle een bedrag van maximum 490 (000) EUR (HTVA) zal ontvangen en een voordeel in natura van ongeveer 25 (000) EUR per jaar ter uitoefening van zijn functie. In het kader van zijn CEO functie, werd besloten dat Alexander Hodac een bedrag van maximum 465 (000) EUR (HTVA) per jaar zal ontvangen ter uitoefening van zijn functie. Deze vergoedingen werden goedgekeurd en de procedure voorgeschreven door het Wetboek van Venootschappen werd nageleefd.
- Overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Venootschappen, dienen wij tevens verslag uit te brengen over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden gedurende 2016: de raad van bestuur van 10 december 2015 heeft de mogelijkheid onderzocht om een fusie aan te gaan met Allfin Group Comm. VA, een verbonden onderneming. Overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Venootschappen, werd een comité van onafhankelijke bestuurders samengesteld bestaand uit Astrid De Lathauwer, alsook Pierre Nothomb en Jacek Wachowicz. De conclusies van het comité van onafhankelijke bestuurders werden voorgelegd aan de raad van bestuur van 18 april 2016 en de fusie werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 29 juni 2016. Als commissaris hebben we de getrouwheid nagezien van de gegevens die vermeld zijn in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders en in de notulen van de raad van bestuur van 18 april 2016.

Zaventem, 19 april 2017

**De commissaris****DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne

**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 100 200 ..... ..

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN****WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN  
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

Voltijds .....  
Deeltijds .....  
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) .....

**Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren**

Voltijds .....  
Deeltijds .....  
Totaal .....

**Personeelskosten**

Voltijds .....  
Deeltijds .....  
Totaal .....

Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	20,8	10,5	10,3
1002	2,8	.....	2,8
1003	23,1	10,5	12,6
1011	32.272	17.616	14.656
1012	2.377	.....	2.377
1013	34.649	17.616	17.033
1021	2.112.734	1.094.385	1.018.349
1022	175.792	.....	175.792
1023	2.288.526	1.094.385	1.194.141
1033	34.682	17.290	17.392

**Tijdens het vorige boekjaar**

Gemiddeld aantal werknemers in VTE .....  
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....  
Personeelskosten .....  
Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	17,2	8,2	9,0
1013	27.204	13.662	13.542
1023	1.754.653	1.019.351	735.302
1033	25.127	12.409	12.718

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN  
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	27	3	29,4
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	26	3	28,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111	1	.....	1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst .....	113	.....	.....	.....
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen .....	120	14	.....	14,0
lager onderwijs .....	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs .....	1201	7	.....	7,0
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	4	.....	4,0
universitair onderwijs .....	1203	3	.....	3,0
Vrouwen .....	121	13	3	15,4
lager onderwijs .....	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs .....	1211	4	3	6,4
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	8	.....	8,0
universitair onderwijs .....	1213	1	.....	1,0
<b>Volgens de beroeps categorie</b>				
Directiepersoneel .....	130	.....	.....	.....
Bedienden .....	134	27	3	29,4
Arbeiders .....	132	.....	.....	.....
Andere .....	133	.....	.....	.....

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
<b>Tijdens het boekjaar</b>			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen .....	150	0,4	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	151	856	.....
Kosten voor de onderneming .....	152	44.400	.....

**TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**

**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister .....

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....
- Vervangingsovereenkomst .....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	20	.....	20,0
210	16	.....	16,0
211	4	.....	4,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

**UITGETREDEN**

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam .....

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....
- Vervangingsovereenkomst .....

**Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst**

- Pensioen .....
- Werkloosheid met bedrijfstoeslag .....
- Afdanking .....
- Andere reden .....
- het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming .....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	8	.....	8,0
310	5	.....	5,0
311	3	.....	3,0
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	1	.....	1,0
341	.....	.....	.....
342	3	.....	3,0
343	4	.....	4,0
350	.....	.....	.....

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801	.....	5811	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802	.....	5812	.....
Nettokosten voor de onderneming .....	5803	1.514	5813	1.671
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031	.....	58131	.....
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....	58032	1.514	58132	1.671
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) .....	58033	.....	58133	.....
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de onderneming .....	5823	.....	5833	.....
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming .....	5843	.....	5853	.....