

<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0405.966.675	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

## JAARREKENING IN EURO

NAAM: **Immobiëlen Vennootschap van België in het kort "IMMOBEL"**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Regentschapsstraat**

Nr.: **58**

Postnummer: **1000**

Gemeente: **Brussel 1**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Brussel**

Internetadres \*: <http://www.immobel.be>

Ondernemingsnummer **0405.966.675**

DATUM **28/04/2011** 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 goedgekeurd door de algemene vergadering van

**22/05/2014**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**01/01/2013**

tot

**31/12/2013**

Vorig boekjaar van

**01/01/2012**

tot

**31/12/2012**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ \*\* identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

**Graaf Buysse**

Sint-Hubertuspad 5 , 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 24/05/2012- 26/05/2016

**Gaëtan Piret BVBA 0476.986.612**

Avenue Georges Benoidt 21 , 1170 Watermaal-Bosvoorde, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Mandaat : 26/05/2011- 28/05/2015

Vertegenwoordigd door :

Piret Gaëtan

Avenue Hamoir 24i , 1180 Ukkel, België

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: **68** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.6, 5.5.2, 8, 9

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)

**Gaëtan Piret BVBA**

**Gedelegeerd Bestuurder**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)

**Graaf Buysse**

**Voorzitter van de Raad van Bestuur**

\* Facultatieve vermelding.

\*\* Schrapen wat niet van toepassing is.

## LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

**Arsema BVBA 0895.691.367**

Avenue Louis Vercauteren 25 , 1160 Oudergem, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 26/05/2011- 28/05/2015

Vertegenwoordigd door :

Bellens Didier

Avenue Louis Vercauteren 25 , 1160 Oudergem, België

**Bruckner Davina**

Boulevard Albert 1er 17 , 9800 Monaco, Monaco

Functie : Bestuurder

Mandaat : 14/01/2014- 26/05/2016

**Drozd Maciej**

Szmocin 9a , 02-003 Warsaw, Polen

Functie : Bestuurder

Mandaat : 23/05/2013- 25/05/2017

**Dwek Dany**

Rue Heienhaff 1B , 1736 Senningerberg, Luxemburg

Functie : Bestuurder

Mandaat : 24/05/2012- 14/01/2014

**Dyjas Maciej**

Rosochata 40 , 02-998 Warsaw, Polen

Functie : Bestuurder

Mandaat : 08/09/2010- 22/05/2014

**Grosman Marc**

Rue de la Vallée 18 , 1050 Elsene, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 08/09/2010- 22/05/2014

**Modecki Marek**

Avenue Louise 385 , 1050 Elsene, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 26/05/2011- 28/05/2015

**Verstraete Wilfried**

Rue de Phalsbourg 15 , 75017 Paris, Frankrijk

Functie : Bestuurder

Mandaat : 26/05/2011- 28/05/2015

## LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

**Wasteels Laurent**

Avenue de Grande-Bretagne 28 , 98000 Monaco, Monaco

Functie : Bestuurder

Mandaat : 26/05/2011- 28/05/2015

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV ovv CVBA 0429.053.863**

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00025

Mandaat : 26/05/2011- 22/05/2014

Vertegenwoordigd door :

Boxus Laurent

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, België

Bedrijfsrevisor

Lidmaatschapsnummer : A01790

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

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht 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 alle 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)

\* Schrappen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		20/28	<u>104.841.876</u>	<u>93.935.827</u>
<b>Oprichtingskosten</b> .....	5.1	20	1.621.023	636.667
<b>Immateriële vaste activa</b> .....	5.2	21	94.547	35.733
<b>Materiële vaste activa</b> .....	5.3	22/27	1.333.788	1.565.505
Terreinen en gebouwen .....		22	229.760	237.808
Installaties, machines en uitrusting .....		23	619.552	758.565
Meubilair en rollend materieel .....		24	138.141	211.951
Leasing en soortgelijke rechten .....		25		
Overige materiële vaste activa .....		26	346.335	357.181
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27		
	5.4/			
<b>Financiële vaste activa</b> .....	5.5.1	28	101.792.518	91.697.922
Verbonden ondernemingen .....	5.14	280/1	100.992.854	90.835.065
Deelnemingen .....		280	77.245.526	76.651.393
Vorderingen .....		281	23.747.328	14.183.672
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat .....	5.14	282/3	781.274	857.558
Deelnemingen .....		282	781.274	857.558
Vorderingen .....		283		
Andere financiële vaste activa .....		284/8	18.390	5.299
Aandelen .....		284	1	1
Vorderingen en borgtochten in contanten .....		285/8	18.389	5.298
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	<u>260.604.346</u>	<u>176.264.550</u>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29	100.000	
Handelsvorderingen .....		290	100.000	
Overige vorderingen .....		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3	106.625.333	39.879.239
Voorraden .....		30/36	106.625.333	39.879.239
Grond- en hulpstoffen .....		30/31		
Goederen in bewerking .....		32		
Gereed product .....		33		
Handelsgoederen .....		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop .....		35	106.625.333	39.879.239
Vooruitbetalingen .....		36		
Bestellingen in uitvoering .....		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	144.714.808	128.929.609
Handelsvorderingen .....		40	10.466.529	2.349.267
Overige vorderingen .....		41	134.248.279	126.580.342
<b>Geldbeleggingen</b> .....	5.5.1/ 5.6	50/53		
Eigen aandelen .....		50		
Overige beleggingen .....		51/53		
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	8.423.036	7.086.252
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	5.6	490/1	741.169	369.450
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b> .....		20/58	<u>365.446.222</u>	<u>270.200.377</u>

<b>PASSIVA</b>	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....		10/15	<u>192.980.578</u>	<u>189.467.064</u>
<b>Kapitaal</b> .....	5.7	10	60.302.318	60.302.318
Geplaatst kapitaal .....		100	60.302.318	60.302.318
Niet-opgevraagd kapitaal .....		101		
<b>Uitgiftepremies</b> .....		11		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....		12		
<b>Reserves</b> .....		13	10.076.086	10.076.086
Wettelijke reserve.....		130	10.028.508	10.028.508
Onbeschikbare reserves .....		131	7	7
Voor eigen aandelen .....		1310		
Andere .....		1311	7	7
Belastingvrije reserves .....		132	47.571	47.571
Beschikbare reserves .....		133		
<b>Overgedragen winst (verlies) .....</b> (+)/(-)		14	122.602.174	119.088.660
<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	<u>640.392</u>	<u>1.035.356</u>
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....		160/5	640.392	1.035.356
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....		160	35.392	17.181
Belastingen .....		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken .....		162		
Overige risico's en kosten .....	5.8	163/5	605.000	1.018.175
<b>Uitgestelde belastingen</b> .....		168		
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	<u>171.825.252</u>	<u>79.697.957</u>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	5.9	17	142.515.000	50.000.000
Financiële schulden .....		170/4	140.000.000	50.000.000
Achtergestelde leningen .....		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....		171	100.000.000	40.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....		172		
Kredietinstellingen .....		173	40.000.000	10.000.000
Overige leningen .....		174		
Handelsschulden .....		175		
Leveranciers .....		1750		
Te betalen wissels .....		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		176		
Overige schulden .....		178/9	2.515.000	
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....		42/48	26.611.287	29.627.720
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....	5.9	42	16.150.000	2.650.000
Financiële schulden .....		43		
Kredietinstellingen .....		430/8		
Overige leningen .....		439		
Handelsschulden .....		44	5.919.787	9.780.933
Leveranciers .....		440/4	5.919.787	9.780.933
Te betalen wissels .....		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		46	77.124	7.362
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	5.9	45	600.141	5.733.308
Belastingen .....		450/3	89.528	5.235.571
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9	510.613	497.737
Overige schulden .....		47/48	3.864.235	11.456.117
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	5.9	492/3	2.698.965	70.237
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b> .....		10/49	<u>365.446.222</u>	<u>270.200.377</u>

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b> .....		70/74	17.370.305	14.930.806
Omzet .....	5.10	70	26.555.891	68.531.624
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) .....(+)/(-)		71	-10.979.891	-54.357.333
Geproduceerde vaste activa .....		72		
Andere bedrijfsopbrengsten .....	5.10	74	1.794.305	756.515
<b>Bedrijfskosten</b> .....		60/64	13.017.615	11.069.699
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen .....		60	836.485	371.539
Aankopen .....		600/8	20.389.461	27.913.525
Voorraad: afname (toename) .....(+)/(-)		609	-19.552.976	-27.541.986
Diensten en diverse goederen .....		61	10.029.930	9.005.129
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....(+)/(-)	5.10	62	2.046.046	1.838.925
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....		630	272.710	228.584
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....(+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....(+)/(-)	5.10	635/7	-449.963	-1.988.876
Andere bedrijfskosten .....	5.10	640/8	282.407	1.614.398
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten .....		649		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b> .....(+)/(-)		9901	4.352.690	3.861.107
<b>Financiële opbrengsten</b> .....		75	7.145.513	7.978.700
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....		750	1.980.695	4.224.534
Opbrengsten uit vlottende activa .....		751	5.163.922	3.752.896
Andere financiële opbrengsten .....	5.11	752/9	896	1.270
<b>Financiële kosten</b> .....	5.11	65	8.493.731	5.395.898
Kosten van schulden .....		650	8.116.333	5.244.917
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming) .....(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten .....		652/9	377.398	150.981
<b>Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b> .....(+)/(-)		9902	3.004.472	6.443.909

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b> .....		76	2.710.359	5.215.667
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa .....		760		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa .....		761	2.257.353	269
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten .....		762		
Meerwaarde bij de realisatie van vaste activa .....		763	453.006	5.215.398
Andere uitzonderlijke opbrengsten .....		764/9		
<b>Uitzonderlijke kosten</b> .....		66	2.198.860	64.946
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....		660		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa .....		661	1.486.242	64.946
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten				
Toevoegingen (bestedingen) .....		662		
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa .....		663	712.618	
Andere uitzonderlijke kosten .....	5.11	664/8		
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten .....		669		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting</b> .....(+)/(-)		9903	3.515.971	11.594.630
<b>Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen</b> .....		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b> .....		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b> .....	5.12	67/77	2.457	2.964
Belastingen .....		670/3	2.457	2.964
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen .....		77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b> .....		9904	3.513.514	11.591.666
<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	3.513.514	11.591.666



**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies) .....</b> (+)(-)	9906	122.602.174	124.859.442
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)(-)	(9905)	3.513.514	11.591.666
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)(-)	14P	119.088.660	113.267.776
<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		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	691		
aan de wettelijke reserves .....	6920		
aan de overige reserves .....	6921		
<b>Over te dragen winst (verlies) .....</b> (+)(-)	(14)	122.602.174	119.088.660
<b>Tussenkomsst van de vennoten in het verlies .....</b>	794		
<b>Uit te keren winst .....</b>	694/6		5.770.782
Vergoeding van het kapitaal .....	694		5.770.782
Bestuurders of zaakvoerders .....	695		
Andere rechthebbenden .....	696		

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	178.671
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8022	74.620	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8032		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8042		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8052	253.291	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	142.938
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8072	15.806	
Teruggenomen .....	8082		
Verworven van derden .....	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8112		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8122	158.744	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	211	<u>94.547</u>	

## 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		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8181		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191	270.000	
<b>Meerwaarde 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>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8251		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	32.192
<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	40.240	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22)	229.760	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.245.687
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8162		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8172		
Overboeking van een post naar een andere .....	8182		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192	1.245.687	
<b>Meerwaarde 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>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8252		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	487.122
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8272	139.013	
Teruggenomen .....	8282		
Verworven van derden .....	8292		
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	626.135	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(23)	619.552	

**MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	339.583
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8163	18.937	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8173		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8183		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193	358.520	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8213		
Verworven van derden .....	8223		
Afgeboekt .....	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8243		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8253		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	127.632
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8273	98.997	
Teruggenomen .....	8283		
Verworven van derden .....	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8303	6.250	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8313		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323	220.379	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(24)	138.141	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	797.121
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8175		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8185		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195	797.121	
<b>Meerwaarde 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>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8255		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	439.940
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8275	10.846	
Teruggenomen .....	8285		
Verworven van derden .....	8295		
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	450.786	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(26)	<u>346.335</u>	

## STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8391P	xxxxxxxxxxxxxxx	95.751.461
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen.....	8361	7.152.068	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8371	7.455.330	
Overboeking van een post naar een andere .....	8381		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8391	95.448.199	
Meerwaarde per einde van het boekjaar .....	8451P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8411		
Verworven van derden .....	8421		
Afgeboekt .....	8431		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8441		
Meerwaarde per einde van het boekjaar .....	8451		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8521P	xxxxxxxxxxxxxxx	18.350.068
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8471	1.374.040	
Teruggenomen .....	8481	2.221.435	
Verworven van derden .....	8491		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8501		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8511		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8521	17.502.673	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....	8551P	xxxxxxxxxxxxxxx	750.000
Mutaties tijdens het boekjaar .....	8541	-50.000	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....	8551	700.000	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....	(280)	<u>77.245.526</u>	
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....	281P	xxxxxxxxxxxxxxx	14.183.672
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8581	9.563.656	
Terugbetalingen.....	8591		
Geboekte waardeverminderingen .....	8601		
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8611		
Wisselkoersverschillen .....	8621		
Overige mutaties .....	8631		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....	(281)	<u>23.747.328</u>	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR .....	8651		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8392P	xxxxxxxxxxxxxxx	6.596.618
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen.....	8362		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8372		
Overboeking van een post naar een andere .....	8382		
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8392	6.596.618	
Meerwaarde per einde van het boekjaar .....	8452P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8412		
Verworven van derden .....	8422		
Afgeboekt .....	8432		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8442		
.....(+)/(-)			
Meerwaarde per einde van het boekjaar .....	8452		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8522P	xxxxxxxxxxxxxxx	5.553.140
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8472	112.202	
Teruggenomen .....	8482	35.918	
Verworven van derden .....	8492		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8502		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8512		
.....(+)/(-)			
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8522	5.629.424	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar.....	8552P	xxxxxxxxxxxxxxx	185.920
Mutaties tijdens het boekjaar .....	8542		
.....(+)/(-)			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....	8552	185.920	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....	(282)	781.274	
<b>ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT -VORDERINGEN</b>			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....	283P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8582		
Terugbetalingen.....	8592		
Geboekte waardeverminderingen .....	8602		
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8612		
Wisselkoersverschillen .....	8622		
.....(+)/(-)			
Overige mutaties .....	8632		
.....(+)/(-)			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR.....	(283)		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR .....	8652		



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	58.342
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen.....	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8373		
Overboeking van een post naar een andere .....	8383		
.....(+)/(-)			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393	58.342	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8413		
Verworven van derden .....	8423		
Afgeboekt .....	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8443		
.....(+)/(-)			
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8453		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<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)	<u>1</u>	
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.298
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8583	13.091	
Terugbetalingen.....	8593		
Geboekte waardeverminderingen .....	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8613		
Wisselkoersverschillen .....	8623		
.....(+)/(-)			
Overige mutaties .....	8633		
.....(+)/(-)			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(285/8)	<u>18.389</u>	
<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			
	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<b>Bella Vita NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0890.019.738 Gewone aandelen	2288	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	3.685.010	-462.065
<b>Château de Beggen NV</b> Rue Robert Stümper 9 2557 Luxembourg Luxemburg Gewone aandelen	25000	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	6.283.425	1.682.244
<b>Compagnie Immobilière de Participations Financières NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0454.107.082 Gewone aandelen	250111	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	2.219.118	62.521
<b>Compagnie Immobilière de Wallonie NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0401.541.990 Gewone aandelen	25461	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	1.824.569	-148.602
<b>Compagnie Immobilière Luxembourgeoise NV</b> Rue Jean-Pierre Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxemburg Gewone aandelen	6999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	10.128.990	8.321.721
<b>Entreprise et Gestion Immobilières NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0403.360.741 Gewone aandelen	95999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	380.372	-78.602
<b>Espace Midi NV</b> Avenue des Communautés 100 1200 Brussel 20 België 0402.594.342 Gewone aandelen	6304	20,00	0,00	31/12/2012	EUR	2.080.559	158.777

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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			
	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+ ) of (-) (in eenheden)	
<b>Espace Nivelles NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0472.279.241 Gewone aandelen	10	1,05	98,95	31/12/2012	EUR	938.459	-1.439
<b>Eurooffice 461 Leasehold BVBA</b> Boulevard Louis Schmidt 2 , bus 3 1040 Brussel 4 België 0897.498.339 Gewone aandelen	7988601	99,99	0,01	30/06/2013	EUR	3.082.125	-531.374
<b>Foncière du Parc NV</b> Avenue Bruggman 27 1060 Brussel 6 België 0433.168.544 Gewone aandelen	329385	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	1.712.431	192.093
<b>Foncière Jennifer NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0464.582.884 Gewone aandelen	103	99,04	0,96	31/12/2012	EUR	2.485.806	260.409
<b>Foncière Montoyer NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0826.862.642 Gewone aandelen	99	99,00	1,00	31/12/2012	EUR	733.649	5.406
<b>Gateway NV</b> Chaussée de la Hulpe 120 1000 Brussel 1 België 0501.968.664 Gewone aandelen	1000	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	493.877	-6.123
<b>Immo-Puyhoek NV</b> Avenue Fonsny 38 1060 Brussel 6 België 0847.201.958 Gewone aandelen	440	89,43	0,00		EUR	0	0
<b>Ivv NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0847.453.168 Gewone aandelen	61499	99,99	0,01		EUR	0	0

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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			
	rechtstreeks		doch- ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+ ) of (-) (in eenheden)	
<b>Les Jardins du Nord NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0444.857.737 Gewone aandelen	1823	96,21	0,00	31/12/2012	EUR	-184.137	-41.562
<b>Lotinvest Development NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0417.100.196 Gewone aandelen	130391	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	5.393.956	738.549
<b>Pef Kons Investment NV</b> Rue du Fort Elisabeth 7 1463 Luxembourg Luxemburg Gewone aandelen	18127	33,33	0,00	31/12/2012	EUR	-41.619.978	0
<b>Promotion Léopold NV</b> Avenue Louise 416 , bus 2 1050 Brussel 5 België 0439.904.896 Gewone aandelen	411800	35,50	0,00	31/12/2012	EUR	1.304.796	109.582
<b>Quomago NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0425.480.206 Gewone aandelen	39999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	874.024	-6.230
<b>RAC 1 NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , bus 11 2020 Antwerpen 2 België 0819.582.791 Gewone aandelen	40	40,00	0,00	31/12/2012	EUR	102.811	-7.724.884
<b>RAC 2 NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , bus 11 2020 Antwerpen 2 België 0819.585.959 Gewone aandelen	40	40,00	0,00	31/12/2012	EUR	7.154.359	-1.087.824
<b>RAC 3 NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , bus 11 2020 Antwerpen 2 België 0819.588.830 Gewone aandelen	40	40,00	0,00	31/12/2012	EUR	4.534.064	505.334

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

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			
	rechtstreeks		doch- ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+ ) of (-) (in eenheden)	
<b>RAC 4 NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , bus 11 2020 Antwerpen 2 België 0819.593.481 Gewone aandelen	40	40,00	0,00	31/12/2012	EUR	27.368.870	8.692.612
<b>Société Espace Léopold NV</b> Rue Godecharle 15-17 1050 Brussel 5 België 0435.890.977 Gewone aandelen	10000	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	3.658.348	-1.339.616
<b>Spi Parc Sény NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0478.120.522 Gewone aandelen	341321	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	6.442.874	-417.400
<b>The Green Corner NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0443.551.997 Gewone aandelen	49999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	8.043.290	-275.822
<b>Universalis Park NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0891.775.438 Gewone aandelen	50	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	4.955.623	5.360
<b>Veldimmo NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0430.622.986 Gewone aandelen	34912	100,00	0,00	31/12/2012	EUR	1.021.060	-90.015
<b>Vilpro NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0437.858.295 Gewone aandelen	660	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	294.747	295.564
<b>Westside NV</b> Rue Jean-Pierre Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxemburg Gewone aandelen	39999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	-2.448.728	-999.048

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE GELDBELEGGINGEN</b>			
<b>Aandelen</b> .....	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag .....	8681		
Niet-opgevraagd bedrag .....	8682		
<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	341.411
Over te dragen kosten - verzekeringen	9.827
Over te dragen kosten - financiële kosten	361.977
Over te dragen kosten - tijdelijke bedrijven	2.954
Verkregen opbrengsten - vergoedingen	25.000

**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	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	60.302.318
(100)	60.302.318	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal  
 Soorten aandelen

Gewone aandelen z.v.n.w.

Aandelen op naam.....  
 Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	60.302.318	4.121.987
8702	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	3.294
8703	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	4.118.693

**Niet-gestort kapitaal**

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

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

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag .....  
 Aantal aandelen .....

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag .....  
 Aantal aandelen .....

**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**

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	50.000.000

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR****Aandelen buiten kapitaal**

## Verdeling

Aantal aandelen .....

Daaraan verbonden stemrecht .....

## Uitsplitsing van 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**

## Aandeelhouders :

Cresida Investment s.à.r.l. 1.230.398 aandelen

Capfi Delen Asset Management n.v. 208.516 aandelen

Diverse aandelen op naam 3.294 aandelen

Totaal 1.442.208 aandelen

Aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen 4.121.987 aandelen



**VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN****UITSPLITSING VAN DE POST 163/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK  
BEDRAG VOORKOMT.**

Voorzieningen voor risico's en kosten

Boekjaar

605.000

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)****UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden .....	8801	16.150.000
Achtergestelde leningen .....	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8831	
Kredietinstellingen .....	8841	16.150.000
Overige leningen .....	8851	
Handelsschulden .....	8861	
Leveranciers .....	8871	
Te betalen wissels .....	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8891	
Overige schulden .....	8901	
<b>Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....</b>	<b>(42)</b>	<b>16.150.000</b>

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

Financiële schulden .....	8802	140.000.000
Achtergestelde leningen .....	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8822	100.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8832	
Kredietinstellingen .....	8842	40.000.000
Overige leningen .....	8852	
Handelsschulden .....	8862	
Leveranciers .....	8872	
Te betalen wissels .....	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8892	
Overige schulden .....	8902	2.515.000
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .....</b>	<b>8912</b>	<b>142.515.000</b>

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

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>	

**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 door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden .....</b>	<b>9061</b>	

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

Financiële schulden .....	8922	56.150.000
Achtergestelde leningen .....	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8952	
Kredietinstellingen .....	8962	56.150.000
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>56.150.000</b>

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN****Belastingen** (post 450/3 van de passiva)

<b>Vervallen</b> belastingschulden .....	9072	
Niet-vervallen belastingschulden .....	9073	89.528
Geraamde belastingschulden .....	450	

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

<b>Vervallen</b> schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid .....	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9077	510.613

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

Toe te rekenen kosten - financiële kosten

Over te dragen opbrengsten - Huren

Boekjaar	
	2.694.731
	4.234

**BEDRIJFSRESULTATEN****BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

**Andere bedrijfsopbrengsten**

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen .....

**BEDRIJFSKOSTEN****Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....

**Personeelskosten**

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....

Andere personeelskosten .....

Ouderdoms- en overlevingspensioenen .....

**Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen**

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) ..... (+)/(-)

**Waardeverminderingen**

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt .....

Teruggenomen .....

Op handelsvorderingen

Geboekt .....

Teruggenomen .....

**Voorzieningen voor risico's en kosten**

Toevoegingen .....

Bestedingen en terugnemingen .....

**Andere bedrijfskosten**

Bedrijfsbelastingen en -taksen .....

Andere .....

**Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten .....

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....

Kosten voor de onderneming .....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
<b>Netto-omzet</b>			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
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	20	15
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....	9087	17,3	13,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9088	27.273	22.085
<b>Personeelskosten</b>			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....	620	1.382.465	1.309.771
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....	621	425.577	377.253
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....	622	179.740	96.786
Andere personeelskosten .....	623	46.957	40.869
Ouderdoms- en overlevingspensioenen .....	624	11.307	14.246
<b>Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen</b>			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) ..... (+)/(-)	635	18.211	-5.726
<b>Waardeverminderingen</b>			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt .....	9110		
Teruggenomen .....	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt .....	9112		
Teruggenomen .....	9113		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>			
Toevoegingen .....	9115	155.000	400.000
Bestedingen en terugnemingen .....	9116	604.963	2.388.876
<b>Andere bedrijfskosten</b>			
Bedrijfsbelastingen en -taksen .....	640	191.302	742.026
Andere .....	641/8	91.105	872.372
<b>Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen</b>			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten .....	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	9098		
Kosten voor de onderneming .....	617		



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

	Codes	Boekjaar
<b>Belastingen op het resultaat van het boekjaar</b> .....	9134	1.264
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	15.529
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen .....	9136	14.265
Geraamde belastingsupplementen .....	9137	
<b>Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren</b> .....	9138	1.193
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen .....	9139	1.193
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd .....	9140	
<b>Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst</b>		
Verworpen uitgaven		2.396.158
Aanpassingen in meer van de begintoestand der reserves		-2.710.066
DBI aftrek		-3.087.280
Gecompenseerde verliezen		-112.326

**Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar****Bronnen van belastinglatenties**

	Codes	Boekjaar
Actieve latenties .....	9141	4.987.980
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten .....	9142	4.544.485
Andere actieve latenties		
Belaste provisie		420.000
Belaste afschrijvingsexcedenten		23.495
Passieve latenties .....	9144	
Uitsplitsing van de passieve latenties		

**BELASTINGEN 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	1.710.643	5.939.175
Door de onderneming .....	9146	1.846.548	16.998.367
<b>Ingehouden bedragen ten laste van derden als</b>			
Bedrijfsvoorheffing .....	9147	693.284	556.562
Roerende voorheffing .....	9148	999.271	1.220.344

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN****DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN.****Waarvan**

	Codes	Boekjaar
	9149	61.084.681
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop .....	9150	
Door de onderneming getrokken of door aval getekende handelseffecten .....	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaARBORGd .....	9153	61.084.681

**ZAKELIJKE ZEKERHEDEN****Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming****Hypotheken**

Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	9161	108.188.376
Bedrag van de inschrijving .....	9171	13.227.500
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving .....	9181	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa .....	9191	2.603.000
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa .....	9201	

**Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden****Hypotheken**

Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	9162	
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 door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa .....	9202	

**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****BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA**

Aankopen aandelen	285.168
Aankopen voorraden	4.051.248

**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA**

Verkopen aandelen	80.575.294
Verkopen voorraden	28.915.899

**TERMIJNVERRICHTINGEN**

Gekochte (te ontvangen) goederen .....	9213	
Verkochte (te leveren) goederen .....	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen .....	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen .....	9216	

**VERPLICHTINGEN VOORTVOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN****BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

Bankwaarborg : 36.065.090 EUR

De vennootschap is onderwerp, voor het grootste deel van haar schuld, sommige financiële verplichtingen. Deze verplichtingen omvatten dekking ratio, de solvabiliteit en kosten. Op 31 december 2013, net als voorgaande jaren werd het bedrijf met inachtneming van al deze financiële verplichtingen.



**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN****IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN**

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.

Dezer groepsverzekering wordt gefinancierd door een verplichte bijdrage van de verzekerde en door een toelage van de vennootschap.

Code	Boekjaar
9220	

**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

**AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regeling 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; indien vereist moeten de financiële gevolgen van deze regelingen voor de vennootschap eveneens worden vermeld:

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

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>			
<b>Financiële vaste activa</b> .....	(280/1)	100.992.854	90.835.065
Deelnemingen .....	(280)	77.245.526	76.651.393
Achtergestelde vorderingen .....	9271		
Andere vorderingen .....	9281	23.747.328	14.183.672
<b>Vorderingen op verbonden ondernemingen</b> .....	9291	130.855.217	124.992.496
Op meer dan één jaar .....	9301		
Op hoogstens één jaar .....	9311	130.855.217	124.992.496
<b>Geldbeleggingen</b> .....	9321		
Aandelen .....	9331		
Vorderingen .....	9341		
<b>Schulden</b> .....	9351	3.171.717	3.633.763
Op meer dan één jaar .....	9361		
Op hoogstens één jaar .....	9371	3.171.717	3.633.763
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>			
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen .....	9381		
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming .....	9391		
<b>Andere betekenisvolle financiële verplichtingen</b> .....	9401		
<b>Financiële resultaten</b>			
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....	9421	1.980.695	4.224.534
Opbrengsten uit vlottende activa .....	9431	5.081.312	3.498.833
Andere financiële opbrengsten .....	9441		
Kosten van schulden .....	9461	78.256	47.495
Andere financiële kosten .....	9471		
<b>Realisatie van vaste activa</b>			
Verwezenlijkte meerwaarden .....	9481	453.006	5.215.398
Verwezenlijkte minderwaarden .....	9491		
<b>ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT</b>			
<b>Financiële vaste activa</b> .....	(282/3)	781.274	857.558
Deelnemingen .....	(282)	781.274	857.558
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		

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT****TRANSACTIES MET VERBONDEN 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 verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap:

Boekjaar

**Bijkomende informatie**

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

**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****Uitstaande vorderingen op deze personen**

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

**Waarborgen toegestaan in hun voordeel**

Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**

Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen

**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**

Aan bestuurders en zaakvoerders .....

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders .....

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	400.000
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen) .....

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)**

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

Codes	Boekjaar
9505	93.900
95061	
95062	
95063	40.250
95081	
95082	
95083	

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****SCHATTING VAN DE REËLE WAARDE VOOR ELKE CATEGORIE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN  
DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE WAARDE IN HET ECONOMISCH VERKEER, MET OPGAVE  
VAN DE OMVANG EN DE AARD VAN DE INSTRUMENTEN**

	Boekjaar
Optie IRS gekocht - tarief 3,07% vervaldag 2014	-57.229
Optie IRS gekocht - tarief 2,99% vervaldag 2014	-49.237
Optie IRS gekocht - tarief 3,02% vervaldag 2014	-94.348
Optie IRS gekocht - tarief 0,75% vervaldag 2015	-168.247
Opties CAP gekocht - tarief 2,00% vervaldag 2017	50.219
Opties CAP gekocht - tarief 2,00% vervaldag 2017	50.219

**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\*

~~De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)\*~~

De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria\*

De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt\*

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan:

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend:

**INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS**

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)\*\*:

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is\*\*

---

\* Schrapten wat niet van toepassing is.

\*\* Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt 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)**

**Vermeldingen in toepassing van het artikel 134, paragrafen 4 en 5 van het Wetboek van vennootschappen**

**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 .....**

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

**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 .....**

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)**

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

Codes	Boekjaar
9507	185.000
95071	
95072	
95073	98.000
9509	
95091	
95092	
95093	

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

**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 218

**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	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds .....	1001	15,1	8,8	6,3
Deeltijds .....	1002	3,0	0,9	2,1
Totaal in voltijds equivalenten (VTE) .....	1003	17,3	9,7	7,6
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds .....	1011	23.883	14.139	9.744
Deeltijds .....	1012	3.390	1.365	2.025
Totaal .....	1013	27.273	15.504	11.769
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds .....	1021	1.644.281	1.149.723	494.558
Deeltijds .....	1022	166.864	32.657	134.207
Totaal .....	1023	1.811.145	1.182.380	628.765
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....</b>	1033	25.100	14.256	10.844

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE .....	1003	13,6	8,7	4,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	22.085	15.040	7.045
Personeelskosten .....	1023	1.824.679	1.055.948	768.731
Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....	1033	17.106	11.609	5.497



	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	16	4	18,9
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	16	2	17,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111		2	1,7
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112			
Vervangingsovereenkomst .....	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
<b>Mannen</b> .....	120	8	1	8,9
lager onderwijs .....	1200			
secundair onderwijs .....	1201	7	1	7,9
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	1		1,0
universitair onderwijs .....	1203			
<b>Vrouwen</b> .....	121	8	3	10,0
lager onderwijs .....	1210			
secundair onderwijs .....	1211	7	2	8,2
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	1	1	1,8
universitair onderwijs .....	1213			
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel .....	130			
Bedienden .....	134	16	4	18,9
Arbeiders .....	132			
Andere .....	133			

## UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

## Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen .....

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....

Kosten voor de onderneming .....

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

## TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

## INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of 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	8	3	10,7
210	5		5,0
211	3	3	5,7
212			
213			

## UITGETREDEN

Aantal werknemers met een 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 bedrijfstoelag .....

Afdanking .....

Andere reden .....

Waarvan: 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	4	2	5,8
310	2		2,0
311	2	2	3,8
312			
313			
340			
341			
342	1		1,0
343	3	2	4,8
350			

## INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING 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	1	5811	1
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802	10	5812	6
Nettokosten voor de onderneming .....	5803	1.922	5813	1.078
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....	58032	1.922	58132	1.078
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	

## 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 kantoormaterieel 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

bleekt 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 taksen 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

## WAARDERINGSREGELS

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 fabricagestermijn 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

**WAARDERINGSREGELS**

aangelegd ter indekking 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.

# Beheersverslag



IMMOBEL  
1863 - 2013  
150 years

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2013.

In een nog steeds moeilijke economische situatie, in het bijzonder in het segment van de kantorenavastgoedmarkt in Brussel, sluit IMMOBEL het jaar 2013 af met een bedrijfsresultaat van 10,6 MEUR, tegenover 19,4 MEUR in 2012.

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 1,47 MEUR, tegenover 11,7 MEUR in 2012.

## I. EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN (art. 96 § 1, 1° en art. 119, 1° Wetboek van Vennootschappen)

### A. ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 53,85 MEUR, tegenover 126,77 MEUR in 2012.

In 2013 zette IMMOBEL haar ontwikkelingsplan in de verschillende bedrijfstakken verder : Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkavelingen in België, in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. Zo rondde IMMOBEL een aantal belangrijke aankoop-, verkoop- of verhuuroperaties af, overeenkomstig haar doelstellingen:

#### a) BELGIË

##### Aankopen

- IMMOBEL heeft de vennootschap houder van een zakelijk recht van erfpacht op het gebouw "Groene Hond" (4.500 m<sup>2</sup>), gelegen te Brussel (Sint-Pieters-Woluwe) verworven, teneinde het te verbouwen tot moderne kwalitatieve woonruimtes.
- IMMOBEL heeft rechtstreeks of onrechtstreeks gronden voor een totale oppervlakte van 26,6 ha, aangekocht, met het oog op hun verkaveling.

##### Verkopen, opleveringen en terbeschikkingstellingen

- De voorlopige oplevering door de Regie der Gebouwen voor rekening van zijn gebruiker, de Federale Politie, van het RAC 1 project (ongeveer 80.000 m<sup>2</sup>), verkocht onder opschortende voorwaarden, vond plaats op 30 december 2013. De effectieve overdracht van de aandelen van RAC 1 aan Hannover Leasing alsook aan een belangrijke Aziatische institutionele investeerder heeft op 10 maart 2014 plaatsgevonden.
- De bouwwerken van *Forum* (appartementen) werden in juni 2013 opgeleverd.



- IMMOBEL heeft 199 appartementen en huizen verkocht in de volgende projecten: *Boomkleverstuin, Charmeraie, Espace Midi, Forum, Père Eudore Devroye en Vallée du Maelbeek* in Brussel, *Lindepark* in Tervuren, *Duinenzicht* in Bredene, *Résidence Saint-Hubert* in Luik, *Bolline* in Eghezee, *Zur Alten Brauerei* in Eupen en *Bella Vita* in Waterloo.
- IMMOBEL heeft eveneens een grond (12.447 m<sup>2</sup>) in Haren aan het *Centre Scolaire des Etoiles* verkocht, alsook 101 bouwgronden, onder andere in de verkavelingen van *Bredene, Chastre, Forchies-la-Marche, Montzen* en *Sprimont*.

### Vergunningen en werken

- De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 78 appartementen en 80 parkeerplaatsen in Sint-Agatha-Berchem (*Noordwarande*) werd afgeleverd.
- De stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw van 220 wooneenheden in Grez-Doiceau en 43 appartementen in Knokke-Heist werden ingediend.
- De stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor het *Gateway* project werden verkregen.
- De aanvragen voor de stedenbouwkundige en milieuvergunning voor het *Parc Seny* project werden ingediend met het oog op de reconversie van de kantoren in wooneenheden.
- Naast de reeds begonnen infrastructuurwerken, gingen de bouwwerken van het project *Bella Vita* in april 2013 van start.
- In het project *Lindepark*, werden de werken voor de eerste fase van 45 appartementen in februari opgestart.
- De werken voor de projecten *Black Pearl* en *Belair* (in het bijzonder met betrekking tot RAC 1 en RAC 2) werden verdergezet.

### Verkavelingen

- Verkavelingsvergunningen voor gronden gelegen in *Eghezée, Grivegnée, Montzen, Soumagne, Raeren, Ukkel, Walhain* en *Waremmé* werden afgeleverd. Infrastructuurwerken worden verdergezet in verschillende verkavelingen.
- In het kader van de vereenvoudiging van de structuren van de Groep, werd de vennootschap Lotinvest, gelast met de verkavelingsactiviteiten van de Groep, per 11 juli 2013 door IMMOBEL opgeslorpt.

\*\*\*\*

De voornoemde verkopen en verhuringen brachten de omzet in de activiteit "kantoren" in België voor het voorbije boekjaar op 8,96 MEUR, tegenover 59,03 MEUR in 2012. Het bedrijfsresultaat beloopt -1,95 MEUR in 2013, tegenover 4,71 MEUR in 2012.

Voor de activiteit "residentiële ontwikkeling" bedraagt de omzet in het voorbije boekjaar 17,41 MEUR in België, tegen 18,59 MEUR in 2012. Het bedrijfsresultaat bedraagt 4,67 MEUR in 2013, tegenover 0,39 MEUR in 2012.





In de activiteit “verkavelingen” in België werd voor het voorbije boekjaar een omzet van 15,11 MEUR gerealiseerd, tegen 11,42 MEUR in 2012.  
Het bedrijfsresultaat komt neer op 5,30 MEUR, tegenover 2,66 MEUR in 2012.

## b) GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

### Aankopen

IMMOBEL heeft, in partnerschap, de vennootschap PEF Kons Investment, eigenaar van het *Kons* project, verworven. Dit project ligt rechtover het station van Luxemburg en biedt een ontwikkelingsmogelijkheid van ongeveer 20.500 m<sup>2</sup> (kantoren, handelszaken en woonegelegenheden).

### Verkopen

De verkoop van de appartementen van het project *Green Hill* (participatie 50 %) gaat verder; 57 verkopen werden afgesloten in 2013.

### Verhuur

- Met ING werd een langetermijnhuurcontract ondertekend voor een oppervlakte van 10.220 m<sup>2</sup> en dit voor de vestiging van haar nieuwe Luxemburgse zetel in het *Kons* project.
- De bezettingsgraad van het gebouw *Westside Village* is boven de 77 % gestegen.

\*\*\*\*

Zoals in 2012, werd voor de activiteit “kantoren” in het Groothertogdom Luxemburg geen omzet gerealiseerd. Het bedrijfsresultaat daarentegen bedroeg 1,82 MEUR voor het voorbije jaar (tegenover 0,84 MEUR in 2012).

In “residentiële ontwikkeling” kwam de omzet in het Groothertogdom Luxemburg voor het voorbije boekjaar op 9,10 MEUR (tegenover 16,22 MEUR in 2012). Het bedrijfsresultaat bedraagt 1,32 MEUR tegenover 2,18 MEUR in 2012.

## c) POLEN

### Aankopen

IMMOBEL heeft 50 % verworven in CBD International, vennootschap eigenaar van gronden gelegen in het centrum van Warschau, nabij het kruispunt tussen de straten Marszałkowska en Świętokrzyska, met het oog op de ontwikkeling van een project van ongeveer 18.000 m<sup>2</sup> kantoren en handelszaken.

### Verkopen

- Ten gevolge van de verkrijging van de “zoning decision” heeft IMMOBEL op 28 augustus 2013 haar aandeel in het te ontwikkelen residentiële project op een grond van 2 ha gelegen aan de *Jana Kazimierza* straat (Warsaw), verkocht.



- IMMOBEL heeft ook op 22 mei 2013 een grond van 5.696 m<sup>2</sup> gelegen te *Gdansk*, eveneens bestemd voor residentiële ontwikkeling, verkocht.

Deze twee terreinen maken deel uit van de acquisitie van de Ruch portfolio, met succes gerealiseerd in 2011 (in partnerschap met Griffin).

### **Opleveringen en verhuur**

Per einde 2013, is de bezettingsgraad van het gebouw *Okraglak* in Poznan boven de 77 % gestegen.

### **Vergunningen en werken**

IMMOBEL heeft de “zoning decisions” verkregen voor:

- twee residentiële projecten in Warschau, welke de mogelijkheid bieden 50.000 m<sup>2</sup> residentieel te ontwikkelen, en
- de ontwikkeling van een commercieel project van ongeveer 1.200 m<sup>2</sup> te Warschau.

Wat het *Cedet* project gelegen te Warschau betreft:

- ten gevolge van de verkrijging van de “*conservatory building permit*”, heeft IMMOBEL in juli 2013 een aanvraag voor de bouwvergunning, met een ontwikkelingsmogelijkheid van ongeveer 21.000 m<sup>2</sup> kantoren en commerciële oppervlakten ingediend; de bouwvergunning werd verkregen op 18 december 2013, en
- een nieuw akkoord werd gesloten met Centrum Development & Investment Sàrl, waardoor een minimum rendabiliteit wordt gewaarborgd, in lijn met de verwachtingen voor gelijkaardige ontwikkelingsprojecten. Tevens behoudt IMMOBEL tot 31 maart 2015, de mogelijkheid om de transactie te vernietigen indien geen geldige en definitieve bouwvergunning werd afgeleverd vóór 31 december 2014.

\*\*\*\*

In de activiteit “kantoren” in Polen werd in 2013 geen omzet geboekt (tegen 19,09 MEUR in 2012). Het bedrijfsresultaat in 2013 bedraagt -0,64 MEUR, tegenover 8,59 MEUR in 2012.

In de activiteit “residentieel” in Polen werd voor het afgesloten boekjaar een omzet van 3,27 MEUR geboekt, tegenover 2,42 MEUR in 2012. Het bedrijfsresultaat bedraagt 0,05 MEUR.

### **Financiën**

- IMMOBEL heeft op 19 maart 2013 een private plaatsing van obligaties uitgegeven voor een bedrag van 60 MEUR, die vervalt in maart 2018 en een jaarlijkse brutorente van 5,5 % oplevert.



- In 2013 verkreeg of vernieuwde IMMOBEL, alleen of met partners, kredietlijnen voor ongeveer 310 MEUR (100 % participatie), met betrekking tot 12 projecten.

## B. TOELICHTING BIJ DE JAARRESULTATEN

### 1. Geconsolideerde rekeningen

(MEUR)	31-12-2013	31-12-2012
<b>RESULTATENREKENING</b>		
Bedrijfsresultaat	10,57	19,37
Financieel resultaat	-9,27	-6,79
Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	0,19	0,02
Resultaat vóór belastingen	1,49	12,60
Belastingen	-0,02	-0,91
<b>Resultaten uit de voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>1,47</b>	<b>11,69</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>1,47</b>	<b>11,69</b>
<b>Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat</b>	<b>1,47</b>	<b>11,70</b>

## BALANS

(MEUR)	31-12-2013	31-12-2012
Vorraden	464,7	359,9
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	1,1	2,4
Handelsvorderingen & andere activa	29,8	28,4
Cash	31,4	26,9
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>527,0</b>	<b>417,6</b>
Eigen vermogen	183,2	187,8
Voorzieningen	2,2	2,5
Financiële schulden op lange termijn	151,5	135,5
Financiële schulden op korte termijn	148,8	51,8
Leveranciersschulden en overige	41,3	40,1
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>527,0</b>	<b>417,6</b>



## 2. Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

### **Resultatenrekening**

Het bedrijfsresultaat bedraagt 4,35 MEUR voor het afgesloten boekjaar, tegenover 3,86 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2012 werd afgesloten.

Het financieel resultaat komt op -1,35 MEUR, tegen 2,58 MEUR in 2012. Deze daling van het financieel resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de lasten van de obligatielening voor een bedrag van 60 MEUR, tegen een rentevoet van 5,5 %, uitgegeven in maart 2013.

Het uitzonderlijk resultaat bedraagt 0,51 MEUR, tegen 5,15 MEUR in 2012.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 3,51 MEUR, tegenover een nettowinst van 11,59 MEUR op 31 december 2012.

### **Balans**

Het balanstotaal ligt op 365,45 MEUR, vergeleken met 270,20 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2012 werd afgesloten.

Het eigen vermogen beloopt 192,98 MEUR op 31 december 2013, tegen 189,47 MEUR in 2012.

### **Bestemming van de resultaten**

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 122,60 MEUR.

De Raad van Bestuur stelt de Gewone Algemene Vergadering van 22 mei 2014 voor om geen dividend over het boekjaar 2013 uit te keren en de beschikbare winst van 122,60 MEUR over te dragen.

### **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 vastgoedportefeuile, 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 ontwikkelingsvooruitzichten.

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

#### - Het operationeel risico

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

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

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

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds enkele jaren uitvoert, kon ze haar concentratie en dus haar blootstelling aan de Brusselse katoormarkt 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 wegens de expansie van haar activiteiten in Polen.**

Sedert 2011 verwierf IMMOBEL meerdere projecten van kantoren/residentieel vastgoed/handelszaken in of voor ontwikkeling in Polen. Dit onderbouwt haar strategie van verdere expansie in Polen.

IMMOBEL bracht eerder al ontwikkelingsprojecten tot een goed einde in Polen, maar haar ervaring in het beheer van projecten buiten de Belux en haar kennis van die nieuwe markt, zijn regelgeving en normen zijn beperkter.

Daarom betreedt IMMOBEL een nieuwe markt pas als ze ter plaatse kan rekenen op de deskundigheid en het netwerk van een lokale partner, zodat ze de risico's die aan deze nieuwe markt verbonden zijn, kan beperken.

**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 verwachte 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 Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierachter "BBC"), als orgaan van de Raad van Bestuur.



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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen. Zo heeft IMMOBEL in 2013, alleen of met haar partners, kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor 310 MEUR (participatie van 100 %), en haalde op 19 maart 2013 een bedrag van 60 MEUR op via een private plaatsing.

**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 steunt vooral op rentevoeten op korte termijn (gebaseerd op de Euribor-tarieven voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiftes van 2011 en 2013 tegen vaste rente. In het kader van een algemeen programma voor de indekking van het risicobeheer voerde IMMOBEL een beleid in dat bedoeld is om een gepaste afdekking te bieden tegen de risico's in verband met de rentevoeten op haar schulden met 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 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.



**II. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR PLAATSVONDEN (art. 96 § 1, 2° en art. 119, 2° W. Venn.)**

De Raad van Bestuur komt terug op het feit dat de effectieve overdracht van de eigendom van de aandelen van RAC 1 aan Hannover Leasing en haar partner op 10 maart 2014 plaats heeft gevonden.

Sedert 1 januari 2014, voor zover bekend bij de Bestuurders, deden er zich geen andere belangrijke gebeurtenissen voor na de afsluiting van het boekjaar.

**III. 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.

**IV. 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.

**V. 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 -0,47 MEUR op 31 december 2013.

**VI. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN BEKWAAMHEID VAN MINSTENS EEN LID VAN HET AUDIT & FINANCIËEL COMITE (art. 96 § 1, 9° en 119, 6° W. Venn.)**

Op voorstel van de Raad van Bestuur hebben de aandeelhouders de heer Wilfried Verstraete (tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 augustus 2007) en ARSEMA bvba, vertegenwoordigd door de heer Didier Bellens (tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2009) tot Bestuurders benoemd.

Deze Bestuurders voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid die vermeld worden in het artikel 524 en het artikel 526ter W. Venn., en zetelen in de Raad van Bestuur en in het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL in de hoedanigheid van onafhankelijke Bestuurders. Deze Bestuurders bezitten universitaire diploma's in economie of bedrijfsmanagement (MBA) en bekleedden of bekleden nog steeds functies als Chief Executive Officer in internationale groepen.



De heer Maciej Drozd, momenteel CFO van Eastbridge Group, beschikt ook over de nodige bekwaamheden op het vlak van boekhouding en audit.

## VII. AANVULLENDE INFORMATIE

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

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

Inzake de informatie die moet opgenomen worden krachtens art. 96 § 1, 7° van het Wetboek van Vennootschappen, meldt de Raad van Bestuur:

- dat de Raad van Bestuur van de Vennootschap gedurende het voorbije boekjaar niet heeft besloten het kapitaal te verhogen in het kader van het maatschappelijk kapitaal (artikel 608 W. Venn.);
- dat noch IMMOBEL, noch een directe dochteronderneming of andere persoon die optreedt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of van een directe dochteronderneming, aandelen van IMMOBEL heeft verkocht of verworven (art. 624 W. Venn.).

## VIII. OP TE NEMEN INFORMATIE KRACHTENS ARTIKEL 524 W. Venn.

De Raad van Bestuur meldt dat zij de procedure voorzien door de artikels 523 en 524 W. Venn. heeft toegepast bij de beslissing over de eventuele vernietiging van de aankoop van de aandelen van de vennootschap Torres Investment Sp. z o.o., houder van het Cedet project in Polen, van Centrum Development & Investment S.à.r.l. (vennootschap verbonden met IMMOBEL via de hoofdaandeelhouder van de Groep, de Luxemburgse vennootschap Crésida Investment S.à.r.l.).

Gedurende het jaar 2013 is het Comité van Onafhankelijke Bestuurders verschillende malen bijeengekomen (op 20, 25 en 27 juni, 11 juli, 22 augustus en 9 september) teneinde een advies (zie Bijlage 1) te geven over de afsluiting van het "Amendement N°5" aan de oorspronkelijke akkoorden die de overdracht van voormelde aandelen beheersen, met het oog op

- het garanderen van een minimum rentabiliteit, in lijn met diegene verwacht voor andere ontwikkelingsprojecten;
- het afschaffen van de mogelijkheid van een verhoging van de betaalde aankoopprijs, voorzien volgens de oorspronkelijke overeenkomsten, in functie van het aantal bekomen verhuurbare m<sup>2</sup>;
- de verdeling (hetzij 2/3 voor IMMOBEL en 1/3 voor CDI) van het eventuele excedent aan rendabiliteit, in vergelijking met een drempelaar die hoger ligt dan de gewaarborgde rendabiliteit; en
- de transactie te vernietigen ("Unwinding Option") tot 31 maart 2015, indien de stedenbouwkundige vergunning niet voor 31 december 2014 werd verkregen.



Op basis van de verschillende verslagen van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders en van het verslag van de Onafhankelijke Expert, Jean-François CATS, die het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft bijgestaan bij het nemen van de beslissing over de eventuele financiële gevolgen voor de Groep IMMOBEL, heeft de Raad van Bestuur van 10 september 2013 beslist om het *Amendement N°5* aan de initiële overeenkomsten zoals eerder gewijzigd, af te sluiten.

De Commissaris heeft een beoordeling (zie Bijlage 2) gegeven van de getrouwheid van de gegevens die opgenomen zijn in het advies van het Comité en in het verslag van de Raad van Bestuur.

**IX. 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 (zie pagina 70 van het Jaarverslag).

**X. OPENBAAR OVERNAMEBOD**

In toepassing van het artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt stelt IMMOBEL dat:

- 1° het kapitaal is vastgesteld op 60.302.318,47 EUR, vertegenwoordigd door 4.121.987 aandelen, zonder nominale waarde, die elk een gelijk aandeel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de Statuten)
- 2° de Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, beperkt tot een maximumbedrag van 50.000.000 EUR (art. 13 van de Statuten), weze herinnerd dat de uitoefening van deze macht beperkt is in het geval van een openbaar overnamebod volgens artikel 607 W. Venn.
- 3° - de Raad van Bestuur bijzonder gemachtigd is voor een duur van 3 jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, om aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving of vervreemding nodig zou zijn om dreigend ernstig nadeel te vermijden (art. 14 van de Statuten)
  - voor wat betreft de benoeming en de vervanging van Leden van de Raad van Bestuur, de Statuten bepalen dat de Raad van Bestuur samengesteld is uit minstens vijf Leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het BBC, en dit voor een periode van 4 jaar ten hoogste
  - voor de wijziging van de Statuten, er geen andere reglementering bestaat dan diegene voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.



## **XI. BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ**

- De Raad van Bestuur van 14 januari 2014 heeft akte genomen van het ontslag van de heer Dany DWEK
  - o als Bestuurder van de Vennootschap en heeft besloten om mevrouw Davina BRUCKNER aan te stellen als zijn vervanger. Tijdens de Gewone Algemene Vergadering die zal doorgaan op 22 mei e.k., zal u moeten beslissen voor de definitieve verkiezing van mevrouw Davina BRUCKNER om het mandaat van de heer Dany DWEK te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2016 zal plaatsvinden,
  - o als Lid van het Investerings- & Activabeheerscomité en van het Bezoldigings- en Benoemingscomité. Voormelde Raad van Bestuur heeft mevrouw Davina BRUCKNER aangesteld in hoedanigheid van Lid van het Investerings- & Activabeheerscomité, in vervanging van de heer Dany DWEK.
  
- Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 22 mei e.k., zal u eveneens voorgesteld worden om de mandaten van de heren Maciej DYJAS en Marc GROSMAN als Bestuurder te hernieuwen voor een periode van 4 jaar die zal verstrijken bij de Gewone Algemene Vergadering die zal doorgaan in 2018.
  
- 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 2017 afloopt, middels een honorarium van 93.900 EUR (exclusief kosten en uitgaven) per jaar, jaarlijks geïndexeerd. De Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren zal vertegenwoordigd worden door de heer Laurent BOXUS in hoedanigheid van verantwoordelijke vennoot.

\*\*\*

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 27 maart 2014.



Gaëtan PIRET bvba  
Gedelegeerd Bestuurder



Baron BUYSSE  
Voorzitter van de Raad



Comité van Onafhankelijke Bestuurders

**Advies aan de Raad van Bestuur van 10 september 2013**

*m.b.t. het Cedet Project*

Brussel, 9 september 2013

Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders vergaderde op 20, 25 en 27 juni 2013, 10 juli, 22 augustus en 9 september 2013.

Het Comité heeft zorgvuldig de recentste memo van de CEO en bijhorende bijlagen (zijnde de Memo van Linklaters en het ontwerp van *Amendment N°5*, evenals het advies van de Onafhankelijke Deskundige, samen de "Documenten"), geanalyseerd.

Met betrekking tot de beschrijving van de aard van de beslissing en van de operatie waarover het Comité zich dient uit te spreken, verwijst het Comité naar de memo van de CEO inclusief de bijlagen, en merkt op dat het een aanbeveling dient te formuleren aangaande de mogelijke opvolging van het Cedet Project, en meer in het bijzonder in het kader van de drie opties die op dit ogenblik overwogen worden, zijnde doorgaan met de realisatie van het project op basis van de oorspronkelijke overeenkomsten hieromtrent, of de uitoefening van de Optie tot Ontbinding ("*Unwinding Option*") voorzien in de oorspronkelijke overeenkomsten, die geleidelijk aan gewijzigd werden, of *Amendment N°5* m.b.t. de oorspronkelijke overeenkomsten af te sluiten.

Het Comité merkt op dat de conclusie van het advies van de Onafhankelijke Deskundige als volgt luidt: "*Als onafhankelijk expert ben ik van mening dat de 3<sup>de</sup> Optie (aanvaarding van het Amendment N°5) noch van aard is om een financieel of kennelijk onrechtmatig nadeel te veroorzaken, noch van aard is om een nadeel aan de vennootschap te veroorzaken, dat niet andersom zou uitgebalanceerd zijn, voornamelijk als er rekening wordt gehouden met:*

- a) *de mogelijkheid voor de Vennootschap om de transactie te annuleren indien de bouwvergunning niet wordt afgeleverd, of indien ze wordt bekomen onder voorwaarden die niet zouden aanvaardbaar zijn door de partijen,*
- b) *de nieuwe uitvoeringsvoorwaarden van de overeenkomst tussen de partijen beter gedefinieerd zijn (bijvoorbeeld de definitie van de IRR),*
- c) *het Amendment N°5 betreft een belangrijke verbetering in vergelijking tot de oorspronkelijke contractuele voorwaarden van de overeenkomst,*
- d) *de 3<sup>de</sup> Optie biedt een aanvaardbare economische rentabiliteit, van minstens 13 % (een hogere rentabiliteit is niet uitgesloten),*
- e) *betreffende de bekomen/ onderhandelde financiële garanties van CDI/Eastbridge, bestaat er geen enkel objectief feit om aan hun geldigheid te twijfelen,*

*Overwegende dat de bouwvergunning nog niet bekomen werd, is het niet mogelijk om de financiële gevolgen van de hele operatie te bepalen."*

Op basis van alle hierboven vermelde gegevens, is het Comité van mening dat, vanuit een zakelijk oogpunt, de 3<sup>de</sup> Optie, zijnde de afsluiting van *Amendment N°5*, de beste is, en dit in het beste belang van de Vennootschap en haar Aandeelhouders.




In het bijzonder wordt benadrukt, ongeacht alle andere elementen die voortvloeien uit de Documenten die het Comité heeft geanalyseerd, dat:

- (i) In tegenstelling tot de 2<sup>de</sup> Optie, die de kans om winst te realiseren op het project, definitief uitsluit, behoudt de 3<sup>de</sup> Optie deze mogelijkheid, optie die trouwens ondersteunt wordt, in tegenstelling tot de 1<sup>ste</sup> Optie, door een "Gewaarborgde IRR" zoals gedetailleerd en gekwalificeerd in de Documenten. Volgens het Comité houdt het feit dat de "Gewaarborgde IRR" onderworpen is aan bepaalde voorwaarden, meer bepaald de afwezigheid van grove nalatigheid in het verloop van het project, niet in dat de 1<sup>ste</sup> of de 2<sup>de</sup> Optie de voorkeur moet krijgen.
- (ii) In tegenstelling tot de 1<sup>ste</sup> Optie, behoudt de 3<sup>de</sup> Optie, naast de "Gewaarborgde IRR" ingeval het project voortgezet wordt tot het normale einde (t.t.z. de realisatie van het "Permitting Process", het "Construction Process", het "Leasing Process" en het "Exit Process"), een Optie tot Ontbinding ("Unwinding Option") tot 31 maart 2015, zoals ook beschreven en gekwalificeerd in de Documenten, , ingeval de bouwvergunning niet werd verkregen vóór 31 december 2014. Volgens het Comité, houdt het feit dat de nieuwe Optie tot Ontbinding ("Unwinding Option") onderworpen is aan een aantal voorwaarden, o.a. de afwezigheid van grove nalatigheid in het verloop van het project, niet in dat de 1<sup>ste</sup> of de 2<sup>de</sup> Optie de voorkeur moet krijgen.

Voor zover het de drie specifieke vragen in Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen betreft, verwijst het Comité naar de financiële gegevens opgenomen in de Documenten, en merkt in het bijzonder op dat (i) de "Gewaarborgde IRR" kan leiden tot een economische marge van circa 19,4 MEUR en dat als alternatief, de uitoefening van de nieuwe Optie tot Ontbinding ("Unwinding Option"), naargelang het geval, zou resulteren in een toegenomen herstel, in vergelijking met de toepassing van de bestaande overeenkomst tot overdracht van aandelen voor een bedrag van 1,261 MEUR (te verklaren door het feit dat de gerecupereerde kosten niet meer beperkt zijn tot 750 KEUR), zijnde 29,6 MEUR, berekend op 4 september 2013.

Op basis van het bovenvermelde, concludeert het Comité, verwijzend naar de formulering van Artikel 524 W. Venn., dat de 3<sup>de</sup> Optie noch van zodanige aard is, dat ze zou leiden tot "kennelijk grove" schade voor de Vennootschap, noch zou leiden tot onevenwichtige schade voor de Vennootschap. Voor de volledigheid, voegt het Comité eraan toe dat (i) het feit dat de IRR van 13 % niet bereikt kan worden, niet kan worden beschouwd als mogelijke schade in de zin van Artikel 524 W. Venn., gezien deze "schade" voldoende uitgebalanceerd zou zijn door voorvermelde "Gewaarborgde IRR", en (ii) moest de onzekerheid omtrent het al dan niet verkrijgen van de bouwvergunning nog worden beschouwd als een mogelijke oorzaak van de schade voor de Vennootschap in de zin van Artikel 524 W. Venn., en meer in het bijzonder in vergelijking met de 2<sup>de</sup> Optie, dan is dergelijke "schade" voldoende uitgebalanceerd door de Optie tot Ontbinding ("Unwinding Option").

**Beslissing:** Het Comité heeft geadviseerd dat de Raad beslist dat *Amendment N°5*, met inbegrip van de bijlagen, wordt aanvaard en afgesloten, mits alle documenten morgen, vóór de vergadering van de Raad van Bestuur van IMMOBEL, door CDI en Eastbridge worden ondertekend.

  
Marek Modecki  
Onafhankelijk Bestuurder

  
Laurent Wasteels  
Onafhankelijk Bestuurder

Wilfried Verstraete  
Onafhankelijk Bestuurder

ARSEMA sp  
vertegenwoordigd door Dhr Didier Bellens  
Voorzitter van het Comité

**Immobiëlen Vennootschap  
van België NV, afgekort  
Immobel NV**

**Beoordeling van de commissaris  
overeenkomstig artikel 524 van het  
Wetboek van Vennootschappen  
Beslissing van de Raad van Bestuur  
van 10 september 2013**



## Immobiëlen Vennootschap van België NV, afgekort Immobil NV

### Beoordeling van de commissaris overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen - Beslissing van de Raad van Bestuur van 10 september 2013

Aan de Raad van Bestuur

Overeenkomstig een "Voorlopige overeenkomst tot aankoop van aandelen" en een "Wijziging tot de voorlopige overeenkomst tot aankoop van aandelen en Overeenkomst tot aankoop van aandelen" (hierna collectief genoemd de "Overeenkomst tot aankoop van aandelen") respectievelijk gesloten op 21 december 2010 en op 2 februari 2011 tussen, enerzijds, Centrum Development and Investments Sarl (hierna "de verkoper" of "CDI"), een onderneming naar Luxemburgse recht verbonden aan Cresida Investment Sarl, een onderneming naar Luxemburgse recht, en referentieaandeelhouder van Immobiëlen Vennootschap van België NV (hierna "Immobil" of "de onderneming"), en anderzijds, Torres Investment Sp.Z.o.o. (hierna "de aankoper" of "Torres"), een onderneming naar Poolse recht volledig in handen van Immobil, en Immobil (optredend als garant van de verplichtingen van de aankoper), heeft Torres alle aandelen van de onderneming naar Poolse recht Cedet SP. Z.o.o. (hierna "Cedet") overgenomen van CDI. Cedet is eigenaar van een ontwikkelingsvastgoedproject (kantoor- en handelsruimte) in Warschau in Polen.

De Overeenkomst tot aankoop van aandelen, zoals gewijzigd op basis van de besprekingen tussen CDI, Torres en Immobil, bepaalt dat Torres een herroepingsrecht van de aankoop heeft ("unwinding option"), waardoor aandelen van Cedet door CDI mogen worden teruggekocht indien de bouwvergunning (zoals bepaald in de Overeenkomst tot aankoop van aandelen) niet verkregen is op de datum in de Overeenkomst tot aankoop van aandelen bepaald, zoals meermaals gewijzigd.

Aangezien de bouwvergunning niet verkregen werd op de vervalddag, verkeerde Torres in een positie om de mogelijkheid tot opzegging te oefenen.

In het kader van de mogelijke uitoefening van deze mogelijkheid tot opzegging (de « Transactie ») is, conform artikel 524 van het wetboek van vennootschappen, onze beoordeling vereist over de betrouwbaarheid van de gegevens vermeld in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders van 9 september 2013 en in de notulen van de raad van bestuur van 10 september 2013. Deze beoordeling zal bij de notulen van deze raad van bestuur worden gevoegd en in het jaarverslag worden opgenomen.

Deze beoordeling volgt de rapporten die we hebben uitgegeven dd 25 september 2013 betreffende de beslissingen van de raad van bestuur van 26 en 27 juni 2013 en 11 juli 2013. Deze rapporten bevestigden de betrouwbaarheid van de gegevens vermeld in de adviezen van het comité van onafhankelijke bestuurders en in de notulen van de raad van bestuur.

In het kader van onze opdracht hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- a) wij hebben het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd. 9 september 2013 bekomen en hebben de financiële gegevens vermeld in dit advies vergeleken met het verslag van 9 september 2013 van de onafhankelijke deskundige RSM Inter Audit SC SCRL, vertegenwoordigd door Jean-François Cats;
- b) wij hebben de notulen van de raad van bestuur dd. 10 september 2013 bekomen en de conclusie vergeleken met de conclusie opgenomen in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders.

Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten

- voor wat betreft punt a) hierboven, dat de financiële gegevens vermeld in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd. 9 september 2013 overeenstemmen met het verslag van 9 september 2013 van de onafhankelijke deskundige RSM InterAudit SC SCRL;
- voor wat betreft punt b) hierboven, dat de conclusie opgenomen in de notulen van de raad van bestuur dd. 10 september 2013 overeenstemt met de conclusie in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd. 9 september 2013;
- en dus dat de financiële gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders en in de notulen van de raad van bestuur getrouw zijn weergegeven. Dit houdt evenwel niet in dat wij de transactiewaarde noch de opportuniteit van de beslissing van het comité van de onafhankelijke bestuurders en van de raad van bestuur hebben beoordeeld.

Ons verslag mag enkel gebruikt worden in het kader van de hierboven beschreven Transactie en kan niet voor andere doeleinden aangewend worden. Deze beoordeling heeft enkel betrekking op de gegevens die hierboven werden vermeld en niet op andere gegevens, van welke aard ook.

Diegem, 25 september 2013

**De commissaris**



**DELOITTE** Bedrijfsrevisoren  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Laurent Boxus

## Immobiëlen Vennootschap van België, afgekort Immobel NV

### Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013

Aan de aandeelhouders

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 2013 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 Immobiëlen Vennootschap van België, afgekort Immobel NV ("de vennootschap"), opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 365.446 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 3.514 (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 getrouw 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 volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. 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 aanmerking 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 daarop ons oordeel te baseren.

## *Oordeel zonder voorbehoud*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Immobiliën Vennootschap van België, afgekort Immobel NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2013, en van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming 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 norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA), 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 behandelt 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.
- 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.
- Zoals beschreven in het jaarverslag, heeft de raad van bestuur de door de artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen voorziene procedure toegepast in het kader van de beslissing genomen op 10 september 2013 over de eventuele vernietiging van de aankoop van de aandelen van de vennootschap Torres Investment Sp. z o.o., houder van het Cedet project in Warschau (Polen). De gevolgen voor de vennootschap van deze beslissing worden beschreven in de sectie VIII van het jaarverslag.

Diegem, 28 maart 2014

**De commissaris**



**DELOITTE** Bedrijfsrevisoren  
BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus