

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO

NAAM: *IMMOBEL*

Rechtsvorm: *Naamloze vennootschap*

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

Postnummer: *1000* Gemeente: *Brussel*

Land: *België*

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

Internetadres *:

Ondernemingsnummer *BE 0405.966.675*

DATUM *07 / 06 / 2013* 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 *26 / 05 / 2016*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2015* tot *31 / 12 / 2015*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2014* tot *31 / 12 / 2014*

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

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

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

Vertegenwoordigd door:

Marnix Galle
Astridlaan 14, 8300 Knokke-Heist, België

AHO Consulting BVBA
 Nr.: *BE 0536.430.784*
Chemin des Deux Maisons 69 bus 46, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België

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

Vertegenwoordigd door:

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

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: *Jaarverslag, Verslag van de commissarissen*

Totaal aantal neergelegde bladen: *67* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.6, 5.5.2*

AHO Consulting BVBA
Gedelegeerd bestuurder

A3 Management BVBA
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)

DV Consulting De Valck H. Comm. V.
Nr.: BE 0463.104.625
Robbrechtstraat 1, 1785 Merchtem, België

Bestuurder
25/09/2014 - 24/05/2018

Vertegenwoordigd door:

Hilde DE VALCK
Robbrechtstraat 1, 1785 Merchtem, België

Astrid DE LATHAUWER
Predikherenlei 12, 9000 Gent, België

Bestuurder
26/08/2015 - 26/05/2016

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

Bestuurder
25/09/2014 - 26/05/2016

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

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

Vertegenwoordigd door:

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

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

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

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

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

Vertegenwoordigd door:

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

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC sfd SCRL
Nr.: BE 0429.053.863
Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, België
Lidmaatschapsnr.: B00025

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

Vertegenwoordigd door:

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

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	99.236.566	110.862.046
Oprichtingskosten	5.1	20	761.023	1.191.023
Immateriële vaste activa	5.2	21	167.786	154.393
Materiële vaste activa	5.3	22/27	945.060	1.138.672
Terreinen en gebouwen		22	213.664	221.712
Installaties, machines en uitrusting		23	347.671	483.537
Meubilair en rollend materieel		24	59.081	97.933
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	324.644	335.490
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	97.362.697	108.377.958
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	97.344.307	108.314.869
Deelnemingen		280	60.588.509	61.026.593
Vorderingen		281	36.755.798	47.288.276
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3	1	44.699
Deelnemingen		282	1	44.699
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	18.389	18.390
Aandelen		284	.....	1
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	18.389	18.389
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	322.903.593	310.796.901
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	100.000
Handelsvorderingen		290	.....	100.000
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	133.742.048	115.870.916
Voorraden		30/36	133.742.048	115.870.916
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	133.742.048	115.870.916
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	173.028.138	172.147.965
Handelsvorderingen		40	3.957.800	5.374.211
Overige vorderingen		41	169.070.338	166.773.754
	5.5.1/			
Geldbeleggingen	5.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	10.828.417	20.227.162
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	5.304.990	2.450.858
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	422.140.159	421.658.947

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		10/15	207.452.540	200.409.944
Kapitaal	5.7	10	60.302.318	60.302.318
Geplaatst kapitaal		100	60.302.318	60.302.318
Niet-opgevraagd kapitaal		101	.....	.....
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	10.076.086	10.076.086
Wettelijke reserve		130	10.028.508	10.028.508
Onbeschikbare reserves		131	8	8
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	8	8
Belastingvrije reserves		132	47.570	47.570
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	137.074.136	130.031.540
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	3.166.147	2.941.309
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	3.166.147	2.941.309
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	17.410	29.666
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	.....	.....
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	3.148.737	2.911.643
Uitgestelde belastingen		168	.....	.....
SCHULDEN		17/49	211.521.472	218.307.694
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	131.809.000	153.183.970
Financiële schulden		170/4	130.300.000	151.674.970
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	60.000.000	100.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	70.300.000	51.674.970
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	1.509.000	1.509.000
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	71.921.553	57.908.762
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	40.000.000	43.656.000
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	14.736.253	6.598.497
Leveranciers		440/4	14.736.253	6.598.497
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	11.896.168	40.700
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	946.117	847.174
Belastingen		450/3	415.223	291.308
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	530.894	555.866
Overige schulden		47/48	4.343.015	6.766.391
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	7.790.919	7.214.962
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	422.140.159	421.658.947

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	20.914.577	10.012.806
Omzet	5.10	70	39.507.054	23.318.635
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	-19.988.357	-15.034.782
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	1.395.880	1.728.953
Bedrijfskosten		60/64	13.715.186	13.848.790
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	23.256	71.053
Aankopen		600/8	37.882.745	24.507.386
Voorraad: afname (toename)		609	-37.859.489	-24.436.333
Diensten en diverse goederen		61	10.862.105	8.625.751
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.10	62	1.754.652	1.881.783
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	252.421	287.634
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	.....	161.248
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	5.10	635/7	224.838	2.300.916
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	597.914	520.405
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	7.199.391	-3.835.984
Financiële opbrengsten		75	9.217.454	8.432.932
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	2.181.903	1.915.310
Opbrengsten uit vlottende activa		751	7.028.475	6.492.366
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	7.076	25.256
Financiële kosten		65	8.973.829	9.142.508
Kosten van schulden	5.11	650	8.698.594	8.704.317
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	275.235	438.191
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		9902	7.443.016	-4.545.560

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	.....	34.389.046
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761	.....	6.325.619
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763	.....	28.063.427
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	.....	.....
Uitzonderlijke kosten		66	410.135	12.408.594
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661	392.269	6.945.119
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)		662	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663	17.866	5.463.475
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten		669	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	7.032.881	17.434.892
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	.....	.....
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat		67/77	-9.715	112.757
Belastingen	5.12	670/3	992	114.407
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	10.707	1.650
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	7.042.596	17.322.135
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	7.042.596	17.322.135

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	137.074.136	139.924.309
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	7.042.596	17.322.135
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	130.031.540	122.602.174
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	137.074.136	130.031.540
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	.....	9.892.769
Vergoeding van het kapitaal	694	.....	9.892.769
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

TOELICHTING

STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.191.023
Mutaties tijdens het boekjaar			
Nieuwe kosten van het boekjaar	8002	.....
Afschrijvingen	8003	430.000	
Andere(+)/(-)	8004	.....
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(20)	761.023	
Waarvan			
Kosten van oprichting en kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten	200/2	761.023	
Herstructureringskosten	204	.....

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	340.703

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

8022	59.306
8032	.....
8042	.....

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8052	400.009
------	---------

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	186.310
-------	------------------	---------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

8072	45.913
8082	.....
8092	.....
8102	.....
8112	.....

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122	232.223
------	---------

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

211	167.786
-----	---------

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	270.000
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	270.000	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden	8221	.....
Afgeboekt	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	48.288
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	8.048	
Teruggenomen	8281	.....
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	56.336	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	213.664	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.247.789
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	2.227	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	1.250.016	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	764.252
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	138.093	
Teruggenomen	8282	.....
Verworven van derden	8292	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	902.345	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	347.671	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	422.188
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	10.669	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	432.857	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....
Verworven van derden	8223	.....
Afgeboekt	8233	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	324.255
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	49.521	
Teruggenomen	8283	.....
Verworven van derden	8293	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	373.776	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	59.081	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	797.120
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8185	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	797.120	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215	.....
Verworven van derden	8225	.....
Afgeboekt	8235	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	461.630
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	10.846	
Teruggenomen	8285	.....
Verworven van derden	8295	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	472.476	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	324.644	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391P	xxxxxxxxxxxxxxxx	85.167.892
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8361	1.299.975	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371	1.345.790	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8381	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391	85.122.077	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8411	.....
Verworven van derden	8421	.....
Afgeboekt	8431	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8441	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521P	xxxxxxxxxxxxxxxx	23.441.299
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8471	392.269	
Teruggenomen	8481	.....
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	23.833.568	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551P	xxxxxxxxxxxxxxxx	700.000
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551	700.000	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(280)	60.588.509	
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281P	xxxxxxxxxxxxxxxx	47.288.276
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8581	2.753.190	
Terugbetalingen	8591	13.285.668	
Geboekte waardeverminderingen	8601	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8611	.....
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8621	.....
Overige mutaties(+)/(-)	8631	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(281)	36.755.798	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8651	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8392P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	586.267
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8362	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372	528.856	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8382	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8392	57.411	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8452P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8412	.....
Verworven van derden	8422	.....
Afgeboekt	8432	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8442	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8452	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	541.568
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8472	.....
Teruggenomen	8482	.....
Verworven van derden	8492	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8502	484.158	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8512	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522	57.410	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8552P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8542	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8552	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(282)	1	
ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	283P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
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
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	58.342
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	58.342	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....
Verworven van derden	8423	.....
Afgeboekt	8433	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	58.341
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....
Teruggenomen	8483	.....
Verworven van derden	8493	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	58.341	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	1	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	18.389
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....
Terugbetalingen	8593	.....
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	18.389	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	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	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Bella Vita</i> BE 0890.019.738 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België				31/12/2015	EUR	8.819.246	2.056.223
Gewone aandelen	2.288	50,0	0,0				
<i>Château de Beggen</i> Naamloze vennootschap Rue Robert Stümper 9, 2557 Luxembourg, Luxembourg				31/12/2015	EUR	177.445	-3.795
Gewone aandelen	25.000	50,0	0,0				
<i>Compagnie Immobilière de Participations Financières</i> BE 0454.107.082 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België				31/12/2015	EUR	2.357.463	45.343
Gewone aandelen	250.111	99,99	0,01				
<i>Compagnie Immobilière de Wallonie</i> BE 0401.541.990 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België				31/12/2015	EUR	2.141.742	605.703
Gewone aandelen	25.461	99,99	0,01				
<i>Compagnie Immobilière Luxembourgeoise</i> Naamloze vennootschap Rue Jean-Pierre Brasseur 6, 1258 Luxembourg, Luxembourg				31/12/2015	EUR	8.798.646	-1.190.567
Gewone aandelen	6.999	99,99	0,01				
<i>Entreprises et Gestion Immobilières</i> BE 0403.360.741 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België				31/12/2015	EUR	311.344	-51.981
Gewone aandelen	95.999	99,99	0,01				
<i>Espace Nivelles</i> BE 0472.279.241 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België				31/12/2015	EUR	904.544	-10.304
Gewone aandelen	10	1,05	98,95				
<i>Green Dog</i> BE 0897.498.339 Naamloze vennootschap Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België				31/12/2015	EUR	3.613.332	186.045

LIJST VAN DE DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (vervolg van de vorige bladzijde)

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	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Gewone aandelen</i> <i>Foncière du Parc</i> <i>BE 0433.168.544</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Avenue Bruggman 27, 1060 Sint-Gillis, België</i>	7.988.601	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	340.766	10.978
<i>Gewone aandelen</i> <i>Foncière Jennifer</i> <i>BE 0464.582.884</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>	329.385	50,0	0,0	31/12/2015	EUR	2.451.320	-10.874
<i>Gewone aandelen</i> <i>Foncière Montoyer</i> <i>BE 0826.862.642</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>	103	99,04	0,96	31/12/2015	EUR	742.540	3.106
<i>Gewone aandelen</i> <i>Gateway</i> <i>BE 0501.968.664</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Chaussée de La Hulpe 120, 1000 Brussel, België</i>	99	99,0	1,0	31/12/2015	EUR	1.210.559	672.811
<i>Gewone aandelen</i> <i>Immo-Puyhoek</i> <i>BE 0847.201.958</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Avenue Fonsny 38, 1060 Sint-Gillis, België</i>	1.000	50,0	0,0	31/12/2015	EUR	2.543.495	-6.685
<i>Gewone aandelen</i> <i>IVV</i> <i>BE 0847.453.168</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>	440	89,43	0,0	31/12/2015	EUR	39.401	-6.233
<i>Gewone aandelen</i> <i>Les Jardins du Nord</i> <i>BE 0444.857.737</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>	61.499	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	-111.187	-205.210
<i>Gewone aandelen</i> <i>Lotinvest Development</i> <i>BE 0417.100.196</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>	1.823	96,21	0,0	31/12/2015	EUR	8.048.826	1.028.358
<i>Gewone aandelen</i>	130.391	99,99	0,01				

LIJST VAN DE DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (vervolg van de vorige bladzijde)

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	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Pef Kons Investment</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue du Fort Elisabeth 7, 1463 Luxembourg,</i> <i>Luxemburg</i>				31/12/2015	EUR	-33.971.059	-2.803.563
<i>Gewone aandelen</i>	18.127	33,33	0,0				
<i>Quomago</i> <i>BE 0425.480.206</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>				31/12/2015	EUR	882.211	3.879
<i>Gewone aandelen</i>	39.999	99,99	0,01				
<i>RAC 2</i> <i>BE 0819.585.959</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 11, 2020</i> <i>Antwerpen, België</i>				31/12/2015	EUR	987.191	-2.885.796
<i>Gewone aandelen</i>	40	40,0	0,0				
<i>RAC 3</i> <i>BE 0819.588.830</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 11, 2020</i> <i>Antwerpen, België</i>				31/12/2015	EUR	3.362.549	-818.000
<i>Gewone aandelen</i>	40	40,0	0,0				
<i>RAC 4</i> <i>BE 0819.593.481</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Jan Van Rijswijcklaan 162 bus 11, 2020</i> <i>Antwerpen, België</i>				31/12/2015	EUR	27.006.213	-293.681
<i>Gewone aandelen</i>	40	40,0	0,0				
<i>Société Espace Léopold</i> <i>BE 0435.890.977</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue Godecharle 15-17, 1050 Elsene, België</i>				31/12/2015	EUR	5.822.975	2.534.600
<i>Gewone aandelen</i>	10.000	50,0	0,0				
<i>Spi Parc Sény</i> <i>BE 0478.120.522</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>				31/12/2015	EUR	6.829.090	-1.173.007
<i>Gewone aandelen</i>	341.321	99,99	0,01				
<i>The Green Corner</i> <i>BE 0443.551.997</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>				31/12/2015	EUR	7.084.045	-152.528
<i>Gewone aandelen</i>	49.999	99,99	0,01				

LIJST VAN DE DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN (vervolg van de vorige bladzijde)

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	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<i>Universalis Park</i> <i>BE 0891.775.438</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>				<i>31/12/2015</i>	<i>EUR</i>	<i>4.933.581</i>	<i>-7.416</i>
<i>Gewone aandelen</i>	<i>50</i>	<i>50,0</i>	<i>0,0</i>				
<i>Veldimmo</i> <i>BE 0430.622.986</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>				<i>31/12/2015</i>	<i>EUR</i>	<i>1.421.801</i>	<i>-47.577</i>
<i>Gewone aandelen</i>	<i>34.912</i>	<i>100,0</i>	<i>0,0</i>				
<i>Vilpro</i> <i>BE 0437.858.295</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Brussel, België</i>				<i>31/12/2015</i>	<i>EUR</i>	<i>241.834</i>	<i>-21.843</i>
<i>Gewone aandelen</i>	<i>660</i>	<i>50,0</i>	<i>0,0</i>				
<i>Westside</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Rue Jean-Pierre Brasseur 6, 1258</i> <i>Luxembourg, Luxemburg</i>				<i>31/12/2015</i>	<i>EUR</i>	<i>1.128.179</i>	<i>1.476.628</i>
<i>Gewone aandelen</i>	<i>39.999</i>	<i>99,99</i>	<i>0,01</i>				
<i>M1</i> <i>LU27792163</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Route d'Arlon 19, 8009 Strassen, Luxemburg</i>				<i>31/12/2015</i>	<i>EUR</i>	<i>-344.763</i>	<i>-644.763</i>
<i>Aandelen op naam</i>	<i>100</i>	<i>33,33</i>	<i>0,0</i>				
<i>M7</i> <i>LU27792264</i> <i>Naamloze vennootschap</i> <i>Route d'Arlon 19, 8009 Strassen, Luxemburg</i>				<i>31/12/2015</i>	<i>EUR</i>	<i>230.263</i>	<i>-69.737</i>
<i>Aandelen op naam</i>	<i>100</i>	<i>33,33</i>	<i>0,0</i>				

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen	51	.....	.....
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag	8681	.....	.....
Niet-opgevraagd bedrag	8682	.....	.....
Vastrentende effecten	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	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	.....	.....
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

	Boekjaar
<i>Over te dragen kosten - Diensten en diverse goederen</i>	130.130
<i>Over te dragen kosten - Huren en huurlasten</i>	118.871
<i>Over te dragen kosten - Benodigheden</i>	715
<i>Over te dragen kosten - Verzekeringen</i>	39.148
<i>Over te dragen kosten - Vergoedingen aan derden</i>	3.643.255
<i>Over te dragen kosten - Financiële kosten</i>	24.701
<i>Over te dragen kosten - Andere</i>	1.348.169

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	60.302.318
(100)	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	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.476
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.118.511

Niet-gestort kapitaal

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

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

Eigen aandelen

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

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

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

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

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Codes	Boekjaar
8761
8762
8771
8781

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

Aandeelhouders :

ALLFIN GROUP Comm. VA 1.230.398 aandelen

CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV 208.516 aandelen

Diversen 3.476 aandelen

TOTAL 1.442.390 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
3.148.737
.....
.....
.....

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
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		
Financiële schulden	8801	40.000.000
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	40.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	.....
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	.....
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	40.000.000
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	130.300.000
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	60.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	70.300.000
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	1.509.000
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	131.809.000
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	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	.....

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	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	.....

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

Financiële schulden	8922	70.300.000
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	70.300.000
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	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	70.300.000

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (post 450/3 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	415.223
Geraamde belastingschulden	450	.....

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

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	530.894

Boekjaar
2.607.331
4.331
5.179.257
.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

<i>Toe te rekenen kosten - Financiële kosten</i>	2.607.331
<i>Over te dragen opbrengsten - Huren</i>	4.331
<i>Over te dragen opbrengsten - Honoraria PM en beheer</i>	5.179.257
.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Vastgoedontwikkeling		37.577.515	22.638.129
Vastgoedverhuring		102.849	110.060
Dienstprestaties		1.826.690	390.382
.....	
Uitsplitsing per geografische markt			
.....	
.....	
.....	
.....	
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	.....	.....
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	18	18
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	17,2	18,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	27.204	28.050
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.178.656	1.268.116
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	397.652	363.580
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	117.365	194.327
Andere personeelskosten	623	44.676	43.410
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	16.303	12.350
Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635	-12.256	-5.727
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	155.967
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	.....	5.281
Teruggenomen	9113	.....	.....
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	422.500	2.856.643
Bestedingen en terugnemingen	9116	197.662	555.727
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	268.288	474.801
Andere	641/8	329.626	45.604
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE RESULTATEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	.....	.....
Interestsubsidies	9126	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
<i>Anderen financiële opbrengsten</i>		7.023	25.170
<i>Anderen financiële opbrengsten (tijdelijke bedrijven)</i>		53	86
.....			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio	6501	430.000	430.000
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen			
	653	.....	.....
Vorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
<i>Diverse bankkosten</i>		91.598	98.666
<i>Diverse bankcommissies</i>		177.599	335.518
<i>Andere financiële kosten</i>		6.038	4.007

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten

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

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

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

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

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	992
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	14.652
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	13.660
Geraamde belastingsupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	.....
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
<i>Verworpen uitgaven</i>		347.286
<i>Aftrek van definitief belaste inkomsten</i>		-1.424.294
<i>Notionele interestaftrek</i>		-2.265.944
<i>Aftrek van de verliezen overgedragen</i>		-3.699.644

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

	Codes	Boekjaar
Actieve latenties	9141	1.225.450
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	801.572
Andere actieve latenties		
<i>Belaste provisie</i>		400.000
<i>Belaste afschrijvingsexcedenten</i>		23.878
.....	
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		
.....	
.....	
.....	

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	2.065.451	1.487.857
Door de onderneming	9146	2.433.344	4.071.602
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	578.613	554.235
Roerende voorheffing	9148	803.448	1.115.096

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	28.654.491
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	28.654.491
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	128.262.789
Bedrag van de inschrijving	9171	25.000
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	2.829.000
Zekerheden op nog 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	32.566.243
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 nog 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		
<i>Aandelen aankoop</i>		285.168
.....	
.....	
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
<i>Voorraden verkoop</i>		3.213.927
.....	
.....	
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	.....
Verkochte (te leveren) goederen	9214	.....
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	.....
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	.....

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

BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Bankwaarborg : 38.644.043 €
Hypothecaire volmachten: 88.752.964 €
De vennootschap is onderwerp, voor het grootste deel van haar schuld, sommige financiële verplichtingen. Deze verplichtingen omvatten dekking ratio, de solvabiliteit en kosten. Op 31/12/15, net als voorgaande jaren werd het bedrijf met inachtneming van al deze financiële verplichtingen.

IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPTE 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 waarborg op de leeftijd van 65 jaar;
- een uitkering bij overlijden voor de pensioengerechtigde leeftijd.
Deze groepsverzekering wordt gefinancierd door een verplichte bijdrage van de verzekerde en door een toelage van de vennootschap Codes.

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

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

Codes	Boekjaar
9220

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap; 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
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	(280/1)	97.344.307	108.314.869
Deelnemingen	(280)	60.588.509	61.026.593
Achtergestelde vorderingen	9271	.....	.....
Andere vorderingen	9281	36.755.798	47.288.276
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	163.394.106	159.345.262
Op meer dan één jaar	9301	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9311	163.394.106	159.345.262
Geldbeleggingen	9321	.....	.....
Aandelen	9331	.....	.....
Vorderingen	9341	.....	.....
Schulden	9351	3.814.684	3.217.879
Op meer dan één jaar	9361	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9371	3.814.684	3.217.879
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381	31.154.491	.....
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	9391	.....	.....
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401	.....	.....
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	2.181.902	1.915.310
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	6.937.219	6.471.990
Andere financiële opbrengsten	9441	.....	.....
Kosten van schulden	9461	73.058	79.746
Andere financiële kosten	9471	.....	.....
Realisatie van vaste activa			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481	.....	28.063.427
Verwezenlijkte minderwaarden	9491	17.866	5.463.475
ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa	(282/3)	1	44.699
Deelnemingen	(282)	1	44.699
Achtergestelde vorderingen	9272	.....	.....
Andere vorderingen	9282	.....	.....
Vorderingen	9292	.....	.....
Op meer dan één jaar	9302	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9312	.....	.....
Schulden	9352	.....	.....
Op meer dan één jaar	9362	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9372	.....	.....

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

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

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	341.775
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	9.491
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
<i>Optie IRS gekocht - Tarief 0,75% vervaldag 2015</i>(+)/(-)	-140.267
<i>Opties CAP gekocht - Tarief 2,00% vervaldag 2017</i>(+)/(-)	285
<i>Opties CAP gekocht - Tarief 2,00% vervaldag 2017</i>(+)/(-)	285
<i>Opties CAP gekocht - Tarief 2,00% vervaldag 2017</i>(+)/(-)	10

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

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

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

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

Codes	Boekjaar
9507	227.000
95071	.....
95072	25.000
95073	116.000
9509	.....
95091	.....
95092	.....
95093	.....

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

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: 100 200

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers

Voltijds
 Deeltijds
 Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds
 Deeltijds
 Totaal

Personeelskosten

Voltijds
 Deeltijds
 Totaal

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	15,6	8,2	7,4
1002	2,0	.....	2,0
1003	17,2	8,2	9,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren			
1011	25.907	13.662	12.245
1012	1.297	.....	1.297
1013	27.204	13.662	13.542
Personeelskosten			
1021	1.657.194	1.019.351	637.843
1022	97.459	.....	97.459
1023	1.754.653	1.019.351	735.302
1033	25.127	12.409	12.718

Tijdens het vorige boekjaar

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

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	18,0	8,5	9,5
1013	28.050	14.290	13.760
1023	1.776.715	1.004.523	772.192
1033	25.832	12.943	12.889

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	16	2	17,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	16	2	17,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	9	.....	9,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	7	.....	7,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1	.....	1,0
universitair onderwijs	1203	1	.....	1,0
Vrouwen	121	7	2	8,6
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	6	2	7,6
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1	.....	1,0
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	16	2	17,6
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

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

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

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

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	1	5811	1
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	10	5812	7
Nettokosten voor de onderneming	5803	1.315	5813	938
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	.....	58131	938
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1.315	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de onderneming	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843	.....	5853	.....

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS - MAATSCHAPPELIJKE JAARREKENING

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

ACTIVA

I. Oprichtingskosten

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

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

II. Materiële vaste activa

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

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

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

IV. Financiële vaste activa

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

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

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

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

De resultatenrekening wordt tegen de gemiddelde koers omgerekend.

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

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

V. Vorderingen op meer dan één jaar

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

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

VI. Voorraden

Verkavelingen in exploitatie

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

De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt.

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

Vastgoedreserve

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

Goederen in bewerking en bestellingen in uitvoering

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

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

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

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

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

Aankoop en overdracht van onroerende goederen

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

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

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

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

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

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

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

VIII. Geldbeleggingen

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

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

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

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

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

IX. Liquide middelen

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

X. Overlopende rekeningen

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

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

PASSIVA

IV. Belastingvrije reserves

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

Het betreft met name :

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

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

VI. Voorzieningen en uitgestelde belastingen

A. Voorzieningen voor risico's en kosten

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

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

B. Uitgestelde belastingen

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

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

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

Deze schulden worden tegen hun nominale waarde geboekt.

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

X. Overlopende rekeningen

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

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

DEMATERIALISATIE VAN AANDELEN:

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

IMMOBEL
since 1863

Beheersverslag

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2015.

In een nog steeds moeilijke economische situatie, in het bijzonder in het segment van de kantorenavastgoedmarkt in Brussel, sluit IMMOBEL het jaar 2015 af met een bedrijfsresultaat van 7,08 MEUR, tegenover 27,6 MEUR in 2014.

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 0,70 MEUR, tegenover 20,04 MEUR in 2014.

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

A. ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 53,93 MEUR (vóór IFRS 11: 96,64 MEUR), tegenover 31,61 MEUR (vóór IFRS 11: 173,05 MEUR) in 2014.

In 2015 zette IMMOBEL het ontwikkelingsplan van haar projecten 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 verkoop-, aankoop- en verhuuroperaties af, overeenkomstig haar doelstellingen, zoals hierna nader omschreven:

a) BELGIË

Verkaveling

De waarde van de voorraad verkavelingen bedraagt 90,7 MEUR; het deel van de stock in beheer (verkavelings- en/of bouwvergunningen uitgegeven) bedraagt 36,8 MEUR en vertegenwoordigt 843 percelen voor huizen en 32 percelen voor in totaal 444 appartementen. Daarenboven zijn 54 ha verworven onder opschortende voorwaarden, waardoor de onderneming de risico's kan beperken.

Verkopen

- IMMOBEL heeft (in partnerschap, 50%) de verkoop van het project Gateway aan Befimmo afgerond. De effectieve overdracht van zowel de erfpacht op de grond als de huidige constructies, alsook de betaling van een eerste gedeelte van de aankoopprijs vonden plaats op 27 april 2015. De niet-afgewerkte constructies zullen worden overgedragen naargelang de evolutie van de werken. De voorlopige oplevering evenals de overdracht zijn voorzien voor september 2016.



- IMMOBEL heeft 130 huizen en appartementen in de volgende projecten verkocht: Belair 3, Charmeraie, Clos Bourgeois en Devroye in Brussel, Duinenzicht in Bredene, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Gard in Oostduinkerke, Lindepark in Tervuren en Bella Vita in Waterloo.
- Voor de activiteit Verkaveling hadden de verkopen betrekking op 16 ha gronden, waaronder 150 bouwgronden, onder meer gelegen in de verkavelingen in Eigenbrakel, Eupen, Geel, Middelkerke, Soumagne, Ukkel, Waterloo en Borgworm.

Vergunningen en werken

- De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 140 woningen in Elsene in het kader van het project Universalis Park (in partnerschap, 50%) werd afgeleverd op 18 juni 2015.
- De saneringswerken van het project Sint-Anna in Oudergem zijn gestart.
- De bouwwerken van de Residentie George Gard in Oostduinkerke (die 23 appartementen zal omvatten) zijn gestart.
- De eerste appartementen van het Clos Bourgeois in Sint-Agatha-Berchem (project van 78 appartementen) werden opgeleverd.
- De werf van het project Verger de Fayenbois (omvattende 115 woningen en 36 appartementen) te Grivegnée werd in juni aangevangen.
- De bouw van het Domaine des Vallées te Grez-Doiceau is begonnen. Deze PPS in partnerschap bestaat uit 158 ééngezinswoningen, 45 appartementen en 7 handelszaken.
- Wegeniswerken zijn aan de gang in de verkavelingen van Andenne, Eghezée, Gastuche, Grivegnée, Montzen, Soumagne, Stembert en Borgworm.
- De belangrijke werf van Gastuche (in partnerschap, 50%) heeft eind 2015 aangevangen.

Geschil

IMMOBEL heeft de terugbetaling van een vergoeding van 690 KEUR bekomen naar aanleiding van een beslissing van de Burgerlijke Sectie van de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

b) GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

Verkopen

- De akte betreffende het laatste appartement van het project Green Hill (in partnerschap, 50%) werd tijdens het eerste semester van 2015 ondertekend.
- De gesprekken betreffende de verkoop van het kantoorproject WestSide (bestaande uit 11.700 m²) worden voortgezet. Dit gebouw is te koop sedert 7 jaar.



Aankopen

IMMOBEL heeft (in partnerschap, 33%) volgende onroerende goederen gekocht :

- Stad Luxemburg – Route d’Esch 242-248 (met bijzonder plan van aanleg – BPA), een grond (en constructies bestemd voor afbraak) van 16.255 m² waarop een Residentieel, Commercieel en Kantorenproject met een bovengrondse oppervlakte van 40.000 m² kan worden ontwikkeld, op voorwaarde dat de ad-hoc-vergunningen worden verkregen.
- Gemeente Differdange – Place des Alliés 18, een grond van 3.863 m² die beschikt over een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 50 appartementen en handelsruimtes met een oppervlakte van 2.350 m².

Verhuur

- Per 31 december 2015 bedroeg de bezettingsgraad voor het project WestSide 82%. Bijkomende verhuringen (welke een aanvang zullen nemen in 2016) werden eveneens geregistreerd op die datum, waardoor de bezettingsgraad 92% bedraagt.
- In het project Galerie Kons, heeft ING bijkomend 2.545 m² kantoren en 33 autostaanplaatsen in huur genomen; een winkelruimte van 471 m² werd eveneens verhuurd. De bezettingsgraad bedroeg 83% per 31 december 2015.

Vergunningen en werken

De werken van het project Galerie Kons werden voortgezet ondanks een vertraging opgelopen tijdens de afbraak; het doel van een oplevering eind 2016 blijft mogelijk.

c) POLEN

Aankopen

IMMOBEL (in partnerschap, 90%) ondertekende met de stad Gdansk het contract voor de ontwikkeling van 1,8 ha op het “Graanshuur”-eiland. Dit ‘Granaria’-project beoogt de ontwikkeling in 4 fasen van ongeveer 60.000 m² residentiële en commerciële oppervlakten, alsook een hotel en parkings.

Verhuur

- Het project Okraglak in Poznan had een bezettingsgraad van 98,12 % op 31 december 2015.
- Het project Cedet in Warschau heeft een voorverhuringgraad van 24,95 %. Gesprekken betreffende bijkomende voorverhuringen worden voortgezet.

Vergunningen en werken

- De werken van het project Cedet zijn begonnen in april 2015 en verlopen overeenkomstig de laatste planning. De oplevering is voorzien voor het tweede semester van 2017.
- In maart 2015 werden de stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor de eerste fase (45 huizen) van het Residentieel project Eko Natolin. De wegeniswerken werden in mei 2015 afgewerkt. ~



- De stedenbouwkundige vergunning voor het project CBD One met het oog op de ontwikkeling van 18.750m² kantoor- en handelsruimte werd op 14 september 2015 verkregen.

Financiën

Tijdens 2015 heeft IMMOBEL, alleen of met haar partners, kredietlijnen voor ongeveer 233 MEUR (voor 100 % participatie) met betrekking tot 9 projecten verkregen of vernieuwd. Zij heeft eveneens met haar banken de vernieuwing van haar Landbanking kredietlijn onderhandeld voor een totaal bedrag van 50 MEUR voor een looptijd van 3 jaar.



B. TOELICHTING BIJ DE JAARRESULTATEN

1. Kencijfers

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de Vennootschap sedert 1 januari 2014 de IFRS 11-standaard Partnerships toe. Deze norm wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de nettowinst en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld van de activiteiten en van de jaarrekening geven. Onderstaande tabel geeft de cijfers van de activiteiten van de Groep IMMOBEL overeenkomstig IFRS 11 en vóór IFRS 11 weer.

GECONSOLIDEERDE OMZET PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

Jaar 2015	IFRS11				Voor IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector	13,57	22,86	17,51	53,93	23,68	55,45	17,51	96,64
waaronder:								
België	13,57	22,85	17,51	53,93	23,68	51,23	17,51	92,42
Groothertogdom Luxemburg	-	-	-	-	-	4,22	-	4,22
Polen	-	-	-	-	-	-	-	-
Jaar 2014	IFRS11				Voor IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector	1,79	16,95	12,87	31,61	116,74	43,43	12,87	173,05
waaronder:								
België	1,79	16,95	12,87	31,61	116,74	27,36	12,87	156,97
Groothertogdom Luxemburg	-	-	-	-	-	12,45	-	12,45
Polen	-	-	-	-	-	3,62	-	3,62

GECONSOLIDEERD OPERATIONEEL RESULTAAT PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

Jaar 2015	IFRS11				Voor IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector	3,59	-2,06	5,55	7,08	5,35	-0,44	5,55	10,46
waaronder:								
België	4,87	-2,05	5,55	8,37	5,84	-0,93	5,55	10,46
Groothertogdom Luxemburg	-1,12	0,45	-	-0,67	-0,66	0,67	-	0,02
Polen	-0,16	-0,46	-	-0,62	0,16	-0,18	-	-0,02
Jaar 2014	IFRS11				Voor IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector	19,12	5,33	3,20	27,65	20,94	7,10	3,20	31,24
waaronder:								
België	20,47	2,24	3,20	25,91	21,49	3,20	3,20	27,89
Groothertogdom Luxemburg	0,15	1,55	-	1,70	0,59	2,00	-	2,59
Polen	-1,50	1,54	-	0,04	-1,14	1,90	-	0,76

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

Jaar 2015	IFRS11				Voor IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector	189,72	54,11	90,71	334,54	241,23	124,90	90,71	456,85
waaronder:								
België	93,17	51,96	90,71	235,84	108,35	106,24	90,71	305,31
Groothertogdom Luxemburg	34,50	-	-	34,50	60,91	16,51	-	77,42
Polen	62,05	2,15	-	64,20	71,97	2,15	-	74,12
Jaar 2014	IFRS11				Voor IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector	167,75	50,42	92,80	310,97	227,45	103,23	92,80	423,48
waaronder:								
België	74,46	50,42	92,80	217,68	104,11	102,08	92,80	298,99
Groothertogdom Luxemburg	35,00	-	-	35,00	55,83	1,15	-	56,98
Polen	58,29	-	-	58,29	67,51	-	-	67,51



2. Geconsolideerde rekeningen

(MEUR met IFRS11)	31-12-2015	31-12-2014
RESULTATENREKENING		
Bedrijfsresultaat	7,08	27,65
Financieel resultaat	-6,43	-7,00
Resultaat vóór belastingen	0,65	20,65
Belastingen	0,05	-0,61
Resultaten uit de voortgezette bedrijfsactiviteiten	0,70	20,04
Resultaat van het boekjaar	0,70	20,04
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	0,74	20,04

BALANS

(MEUR met IFRS11)	31-12-2015	31-12-2014
Vorraden	334,5	311,0
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	63,4	73,4
Handelsvorderingen & andere activa	32,3	34,7
Cash	16,9	25,4
TOTAAL ACTIVA	447,1	444,5
Eigen vermogen	194,4	196,7
Voorzieningen	4,0	3,9
Financiële schulden op lange termijn	143,8	150,5
Financiële schulden op korte termijn	62,2	67,7
Leveranciersschulden en overige	42,7	25,7
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	447,1	444,5



3. Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt 7,20 MEUR voor het afgesloten boekjaar, tegenover -3,84 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2014 werd afgesloten.

Het financieel resultaat komt op 0,24 MEUR, tegen -0,71 MEUR in 2014.

Het uitzonderlijk resultaat bedraagt -0,41 MEUR, tegen 21,98 MEUR in 2014.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 7,04 MEUR, tegenover een nettowinst van 17,32 MEUR op 31 december 2014.

Balans

Het balanstotaal bedraagt 422,14 MEUR, vergeleken met 421,66 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2014 werd afgesloten.

Het eigen vermogen belooft 207,45 MEUR op 31 december 2015, tegen 200,41 MEUR in 2014.

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 137,07 MEUR.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2015, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 26 mei 2016 voor om geen dividend uit te keren uit hoofde van het jaar 2015.

Belangrijkste risico's en onzekerheden.

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

- Het marktrisico

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

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

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



De veranderingen die verbonden zijn aan de macro-economische kernindicatoren, de algemene vertraging van de economie in België of op (één van) de andere markten van

IMMOBEL of op ruimere schaal, kunnen leiden tot een slinkende vraag naar kantoorgebouwen, residentieel vastgoed of bouwgrond, evenals tot een hogere leegstand en een groter risico dat dienstverleners, bouwers, huurders en andere tegenpartijen in gebreke blijven. Dit alles kan een negatieve materiële impact hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille van IMMOBEL en bijgevolg op haar 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 kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren.

De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.

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

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

IMMOBEL zou te maken kunnen krijgen met een hoger risico 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 Centraal Europa, en in het bijzonder 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 betreft 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 verhoopte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.

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

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

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

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

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



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

Als vastgoedpromotor kan IMMOBEL ook blootgesteld zijn aan boetes of andere sancties voor enige afwijking van de milieuregelgeving en kan gedwongen worden om uitgaven te doen voor sanering. Bovendien kan de waarde van de vervuilde goederen 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 garantiëklachten die verband houden met de verhuur, de ontwikkeling en de verkoop van vastgoed.

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

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

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



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

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

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

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

IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen. Zo heeft IMMOBEL in 2015, alleen of met haar partners, kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor 285 MEUR (participatie van 100 %).

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

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

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

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

Voor zover bekend bij de Bestuurders, deden er zich, behoudens de voltooiing van de verkoop van het project *Okraglak* te Poznan op 13 januari jl., geen 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 art. 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 140 KEUR op 31 december 2015.



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

Tijdens de Raden van Bestuur van 26 augustus en 25 september jl. hebben de Bestuurders besloten om Mw. Astrid De Lathauwer en de vennootschap ARFIN bvba, vertegenwoordigd door dhr. Pierre Nothomb te coopteren als nieuwe Bestuurders. 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 Bestuurders¹. Deze Bestuurders bezitten universitaire diploma's en bekleden functies als Bestuurder in internationale groepen.

Mw. Hilde De Valck, permanent vertegenwoordiger van DV CONSULTING, DE VALCK H. Comm.V, en huidig CFO van Allfin Group, beschikt eveneens 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° W. Venn., 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. TOEPASSING VAN ARTIKEL 523/524 W. Venn. – “CORPORATE OPPORTUNITIES”

De Raad van Bestuur meldt dat het de belangenconflictprocedure tot drie maal toe heeft aangevangen in februari 2015, in het kader van een eventuele fusie tussen IMMOBEL en Allfin Group, diens referentieaandeelhouder:

- o art. 523 W. Venn.:
 - beraadslaging en beslissing over een haalbaarheidsstudie/ opportuniteitsstudie van genoemde fusie;
 - goedkeuring van een geheimhoudingsovereenkomst tussen IMMOBEL en Allfin Group;

"De Raad van Bestuur van IMMOBEL heeft besloten om de haalbaarheidsstudie over de voorgenomen fusie te starten en de geheimhoudingsovereenkomst tussen IMMOBEL en Allfin en zijn adviseurs goed te keuren. "

¹ De Raad van Bestuur werd op de hoogte gebracht van het bestaan van een studie uitgevoerd door Deminor in het verleden voor Allfin. De Raad van Bestuur van Immobel was van mening dat dit geen invloed had op de onafhankelijkheid van dhr. NOTHOMB en zijn coöptatie als onafhankelijke Bestuurder werd unaniem goedgekeurd.



- o art. 524 W. Venn. – beraadslaging over een eventuele fusie tussen IMMOBEL en Allfin Group.

Overwegende dat deze beslissing van aard kon zijn om de toepassing van artikel 524 W. Venn. te verantwoorden, heeft de Raad van Bestuur besloten er een Comité van Onafhankelijke Bestuurders bestaande uit de HH. Didier Bellens, Marek Modecki en Wilfried Verstraete van te grijpen, met het oog op het opstellen van een advies met de hulp van dhr. Jean-François Cats, handelend als onafhankelijke expert in de zin van dezelfde bepaling. Gezien de fusie niet is geslaagd, werd de procedure niet afgerond.

De HH. Marnix Galle en Piet Vercruysse alsook Mw. Hilde De Valck* en Sophie Lambrighs† hebben gemeld een potentieel belangenconflict te hebben in verband met de beraadslaging over een mogelijke fusie, en hebben om deze reden niet deelgenomen aan de beraadslagingen van de Raad in dit kader. In het bijzonder, dhr. Galle had een potentieel belangenconflict in de zin van artikel 523 W. Venn. gezien hij de uiteindelijke controle (in de zin van "*ultimate controlling shareholder*") in Allfin uitoefent; terwijl het belangenconflict van mevrouw De Valck eerder functioneel van aard was (aangezien zij deel uimaakt van het managementteam van Allfin). De andere Bestuurders door Allfin aangewezen, en meer bepaald Sophie Lambrighs en Piet Vercruysse, meenden conform de geest van het Wetboek van Vennootschappen, niet te mogen deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur voor deze twee Agendapunten.

De in het verslagjaar opgelopen kosten in verband met het onderzoek naar de voorgenomen fusie met Allfin bedroegen 2.031 KEUR.

- o Volledigheidshalve, informeren wij u ook dat de Raad eveneens de procedure heeft nageleefd in het kader van de bekrachtiging van de intentiebrief ("letter of intend") in het kader van de verkoop van het project Cedet. Gezien de transactie niet is geslaagd, werd de procedure niet afgerond.

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 74 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 de Raad van Bestuur van IMMOBEL dat de hiernavolgende informatie van aard is een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod (de andere elementen heden niet op IMMOBEL van toepassing zijnde) :

1° het kapitaal 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);

* in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van DV Consulting, De Valck H. Comm. V.

† in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van Zou2 sprl.



- 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 machtiging (art. 14 van de Statuten) aan de Raad van Bestuur voor een duur van 3 jaar vanaf publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan om aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving of vervreemding nodig zou zijn om dreigend ernstig nadeel te vermijden, is ten einde gekomen in mei 2014;
- 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

Raad van Bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 26 mei e.k., zal u zich dienen uit te spreken over de *definitieve verkiezing* van de volgende Bestuurders:

- Mw. Astrid DE LATHAUWER teneinde het mandaat van Graaf BUYSSE te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2016 zal plaatsvinden;
- de vennootschap AHO CONSULTING bvba, vertegenwoordigd door dhr. Alexander HODAC als permanent vertegenwoordiger, teneinde het mandaat van de vennootschap GAETAN PIRET bvba, vertegenwoordigd door dhr. Gaëtan PIRET te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2019 zal plaatsvinden;
- de vennootschap ARFIN bvba, vertegenwoordigd door dhr. Pierre NOTHOMB als permanent vertegenwoordiger, teneinde het mandaat van dhr. Wilfried VERSTRAETE te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2019 zal plaatsvinden;
- dhr. Jacek WACHOWICZ teneinde het mandaat van de vennootschap ARSEMA bvba, vertegenwoordigd door dhr. Didier BELLENS te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2019 zal plaatsvinden.

Daarenboven zal u eveneens worden uitgenodigd om u uit te spreken over de *hernieuwing* van het mandaat van dhr. Piet VERCRUYSE voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2020, alsook over de *benoeming* van de vennootschap ADL Comm. V. vertegenwoordigd door Mw. Astrid DE LATHAUWER voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2020.

Aldus is, ten gevolge van de ontslagen, de Raad van Bestuur samengesteld uit volgende Bestuurders sedert 18 februari 2016 :

- Marnix Galle*, Voorzitter van de Raad;
- Alexander Hodac*, Gedelegeerd Bestuurder;
- Astrid De Lathauwer, eveneens Voorzitter van het Bezoldigings- en Benoemingscomité;
- Pierre Nothomb*, eveneens Voorzitter van het Audit- en Financiëel Comité;
- Hilde De Valck*;
- Sophie Lambrighs*;
- Piet Vercruyse; en
- Jacek Wachowicz.

* handelend voor een vennootschap.
JMI/FRH/CPO



Uitvoerend Comité

Wij herinneren er u eveneens aan dat de functies uitgeoefend door de HH. Pierre DELHAISE, Christian KARKAN*, Jean-Louis MAZY*, Paul MUYLDERMANS*, Philippe OPSOMER* en Gaëtan PIRET* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL in de loop van het vierde trimester 2015 een einde hebben genomen.

Dhr. Jean-Louis MAZY voert nog verder bepaalde opdrachten uit voor de Vennootschap tot 31 december 2016.

Tijdens de Raad van Bestuur die heeft plaatsgevonden op 10 december 2015, werden de HH. Valéry AUTIN**, Nicolas BILLEN***, Jean-Paul BUESS*** en Alexander HODAC*** benoemd als nieuwe Leden van het Uitvoerend Comité. Daarenboven, neemt dhr. Alexander HODAC, in diens hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap, het Voorzitterschap van het Uitvoerend Comité waar sedert 10 december 2015.

Gezien het Management Comité heeft opgehouden te bestaan sedert 1 december 2015, werden de bevoegdheden ervan overgenomen door het Uitvoerend Comité, samengesteld als volgt, sedert 1 januari 2016 :

- Alexander Hodac*, CEO;
- Valéry Autin**, CFO;
- Nicolas Billen*, Head of Development;
- Jean-Paul Buess*, Head of Technical Development;
- Philippe Helleputte, Head of Landbanking;
- Bartlomiej Hofman, Head of ImmoBEL Poland;
- Joëlle Micha*, Head of Legal & Corporate Affairs.

* * *

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 24 maart 2016.

AHO CONSULTING bvba
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Gedelegeerd Bestuurder

A³ MANAGEMENT bvba
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad

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

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



Deloitte Bedrijfsrevisoren
Raymonde de Larocheaan 19A
9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem)
Belgium
Tel. + 32 9 398 77 10
Fax + 32 9 398 76 02
www.deloitte.be

Immobel SA

**Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering
over de jaarrekening
afgesloten op 31 december 2015**



Deloitte Bedrijfsrevisoren
Raymonde de Larocheaan 19A
9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem)
Belgium
Tel. + 32 9 398 77 10
Fax + 32 9 398 76 02
www.deloitte.be

Immobel SA

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2015

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 2015 en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum, alsmede een overzicht van de waarderingsregels en andere toelichtingen.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Immobel SA (“de vennootschap”), opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 422.140 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 7.043 (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 Immobel SA een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2015, 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, 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.
- Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, dienen wij tevens verslag uit te brengen over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden sinds de laatste algemene vergadering:
 - Tijdens de raad van bestuur van 5 februari 2015 hebben de HH. Marnix Galle en Piet Vercruysse alsook Mw. Hilde de Valck en Sophie Lambrighs gemeld een potentieel belangenconflict te hebben in het kader van (i) de beraadslagingen en beslissingen over een haalbaarheidsstudie/opportunitiestudie van een fusie tussen Immobel en Allfin Group en van (ii) de goedkeuring van een geheimhoudingsovereenkomst tussen Immobel en Allfin Group. Tijdens deze raad van bestuur werd besloten de haalbaarheidsstudie over de voorgenomen fusie te starten en de geheimhoudingsovereenkomst tussen Immobel en Allfin goed te keuren, de procedure voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen werd nageleefd. De in het verslagjaar opgelopen kosten in verband met het onderzoek naar de voorgenomen fusie met Allfin Group bedroegen 2.031 (000) EUR.



- We informeren u ook dat de raad eveneens de procedure heeft nageleefd in het kader van de bekrachtiging van de intentiebrief ("letter of intend") in het kader van het verkoop van het project Cedet. Gezien de voorgenomen transactie uiteindelijk niet werd gerealiseerd, werd de procedure niet afgerond.

Gent, 25 maart 2016

De commissaris

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne