



IMMOBEL

since 1863

GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING

I.	GECONSOLIDEERDE STATEN.....	3
A.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)	3
B.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €).....	4
C.	GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN €)	5
D.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN €).....	6
E.	BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN.....	7
1)	ALGEMENE INFORMATIE	7
2)	IFRS-CONFORMITEITVERKLARING	7
3)	OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN	9
4)	CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN.....	9
5)	VREEMDE MUNTEN	11
6)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	11
7)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	11
8)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	12
9)	LEASECONTRACTEN	12
10)	FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....	12
11)	VOORRADEN	14
12)	VOORZIENINGEN	14
13)	PERSONEELSBELONINGEN.....	15
14)	INVESTERINGSSUBSIDIES	15
15)	OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN	15
16)	WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA	16
17)	LENINGSKOSTEN	17
18)	BELASTINGEN.....	17
19)	BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN	17
20)	VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN.....	17
21)	TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN	18
22)	GESEGMENTEERDE INFORMATIE	18
F.	TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE FUSIE DOOR OVERNAME VAN ALLFIN GROUP	18
1)	DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN GEVEN HET BEELD WEER VAN:	18
2)	OVERZICHT VAN DE ACTIVA EN PASSIVA OP DATUM VAN DE FUSIE OP 29 JUNI 2016	20
G.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN €).....	23
1)	SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR	23



2)	OMZET	28
3)	OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	28
4)	KOSTPRIJS VAN DE OMZET	29
5)	PERSONEELSKOSTEN	29
6)	AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA.....	29
7)	OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	30
8)	JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN.....	31
9)	FINANCIEEL RESULTAAT.....	31
10)	BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	32
11)	RESULTAAT PER AANDEEL	33
12)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	33
13)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	33
14)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	34
15)	DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	35
16)	UITGESTELDE BELASTINGEN.....	38
17)	VOORRADEN	39
18)	HANDELSVORDERINGEN	40
19)	OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	41
20)	INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD.....	41
21)	EIGEN VERMOGEN.....	45
22)	PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN	45
23)	VOORZIENINGEN	47
24)	HANDELSSCHULDEN	47
25)	OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	48
26)	BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	48
27)	WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL.....	49
28)	INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN	49
29)	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	50
30)	ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL	50
H.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	53
I.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	54
II.	STATUTAIRE JAARREKENING.....	56
A.	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS.....	58



I. GECONSOLIDEERDE STATEN

A. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)

	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Gepubliceerd	31/12/2015 IMMOBEL NV Gepubliceerd
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		298 634	93 824	60 641
Omzet	2	262 174	87 963	53 926
Overige bedrijfsopbrengsten	3	36 460	5 861	6 715
BEDRIJFSKOSTEN		-238 657	-62 034	-53 113
Kostprijs van de omzet	4	-220 132	-52 844	-33 695
Personeelskosten	5	-7 338	-1 688	-6 796
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa met inbegrip van bestedingen en terugnemingen	5	- 965	- 548	-2 638
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	45	-	115
Overige bedrijfskosten	7	-10 267	-6 954	-10 099
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		7 719	5 574	- 445
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	8 249	-	-
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	- 530	5 574	- 445
BEDRIJFSRESULTAAT		67 696	37 364	7 083
Renteopbrengsten		1 951	3 426	2 271
Rentelasten		-4 793	-8 103	-8 281
Overige financiële opbrengsten		1 507	850	135
Overige financiële kosten		-2 539	-1 655	- 556
FINANCIËEL RESULTAAT	9	-3 874	-5 482	-6 431
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		63 822	31 882	652
Belastingen	10	-10 183	-6 245	52
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		53 639	25 637	704
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		53 639	25 637	704
Aandeel van de minderheidsbelangen		1 165	1 275	- 34
AANDEEL VAN IMMOBEL		52 474	24 362	738
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		53 639	25 637	704
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		27	2	54
Omrekeningsverschillen		27	2	54
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		158	53	178
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen		158	53	178
Uitgestelde belastingen		-	-	-
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		185	55	232
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		53 824	25 692	936
Aandeel van de minderheidsbelangen		1 165	1 275	- 34
AANDEEL VAN IMMOBEL		52 659	24 417	970
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	11	5,99	4,15	0,18
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	11	6,01	4,16	0,24



B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Gepubliceerd	31/12/2015 IMMOBEL NV Gepubliceerd
VASTE ACTIVA		88 346	108 165	67 538
Immateriële vaste activa	12	142	25	169
Materiële vaste activa	13	898	296	730
Vastgoedbeleggingen	14	2 874	2 715	2 829
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	70 215	66 122	63 373
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15			
Overige financiële vaste activa		3 730	28 328	-
Uitgestelde belastingvorderingen	16	7 042	1 531	186
Overige vaste activa		3 445	9 149	251
VLOTTENDE ACTIVA		627 886	283 186	379 607
Voorraden	17	443 115	175 414	334 541
Handelsvorderingen	18	12 112	6 712	6 037
Fiscale vorderingen		837	332	178
Overige vlottende activa	19	32 471	8 311	10 370
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		17 641	-	11 529
Overige financiële vlottende activa		1 072	5 730	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	120 638	86 687	16 952
TOTAAL ACTIVA		716 232	391 351	447 145
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Gepubliceerd	31/12/2015 IMMOBEL NV Gepubliceerd
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21	314 949	165 466	194 358
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		311 032	156 347	194 375
Kapitaal		97 189	60 302	60 302
Ingehouden winsten		213 248	95 989	133 596
Reserves		595	56	477
MINDERHEIDSBELANGEN		3 917	9 119	- 17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		286 685	160 547	145 534
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	102	-	264
Uitgestelde belastingsschulden		2 803	6 702	-
Voorzieningen		-	52	4
Financiële schulden	20	281 578	152 191	143 757
Afgeleide financiële instrumenten	20	1 699	1 570	-
Handelsschulden	24	503	-	1 509
Overige langlopende verplichtingen		-	32	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		114 598	65 338	107 253
Voorzieningen	23	1 780	-	3 728
Financiële schulden	20	40 532	26 560	62 267
Afgeleide financiële instrumenten	20	90	88	140
Handelsschulden	24	33 763	14 319	18 894
Fiscale schulden		11 934	6 149	163
Overige kortlopende verplichtingen	25	26 499	18 222	22 061
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		716 232	391 351	447 145



C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN €)

	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Gepubliceerd	31/12/2015 IMMOBEL NV Gepubliceerd
Bedrijfsopbrengsten		298 634	93 823	60 641
Niet-kas elementen uit het resultaat van de fusie				
Badwill		-14 940	-	-
Werkelijke waarde eigen aandelen IMMOBEL NV		-2 832	-	-
Bedrijfskosten		-238 657	-56 460	-53 113
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	965	52	2 638
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	- 45	131	- 115
Wijziging van voorzieningen	23	-1 173	51	239
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	14 025	-3 122	134
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	18 724	229	16 541
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	-7 209	-2 359	-7 133
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		67 492	32 345	19 832
Schommeling van het bedrijfskapitaal	27	26 106	-7 415	-4 369
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		93 598	24 930	15 463
Betaalde rente	9	-9 693	-6 399	-9 688
Ontvangen rente	9	1 951	-	2 271
Overige financieringskasstromen	9	-1 246	-	- 421
Betaalde belastingen	10	-9 323	-2 340	- 79
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		75 287	16 191	7 546
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa		- 335	-	- 150
Geldmiddelen en kasequivalenten uit de omgekeerde overname ¹		16 116	-	-
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		15 781	0	- 150
Nieuwe leningen	20	107 009	14 996	16 711
Terugbetaling leningen	20	-133 627	-	-29 327
Ontvangen dividenden		-	984	-3 298
Betaalde bruto dividenden		-30 499	-7 632	-3 298
Overige wijzigingen		-	4 536	-3 298
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-57 117	12 884	-22 510
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		33 951	29 075	-15 114
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		86 687	57 612	25 470
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		120 638	86 687	10 356

De overname en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming toegewijd aan een project (dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen) gebeurt, worden niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten, voornamelijk bedrijfsopbrengsten, bedrijfskosten en schommeling van het bedrijfskapitaal.

¹ Zie de nota met betrekking tot de fusie door overname van ALLFIN GROUP



D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN €)

	KAPITAA L	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSEL KOERS- VERSCH IL-LEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2015 ALLFIN GROUP								
Situatie op 01-01-2015	37 054	102 372	-	54	0	139 480	7 825	147 305
Totaal resultaat van het boekjaar	-	24 362	-	2	53	24 417	1 275	25 692
Betaalde bruto dividenden ¹	-	-7 632	-	-	-	-7 632	-	-7 632
Overige wijzigingen	-	82	-	-	-	82	19	101
Schommelingen van het boekjaar	-	16 812	-	2	53	16 867	1 294	18 161
Situatie op 31-12-2015	37 054	119 184	-	56	53	156 347	9 119	165 466
2015 IMMOBEL NV								
Situatie op 01-01-2015	60 302	136 156	-	- 57	302	196 703	8	196 711
Totaal resultaat van het boekjaar	-	738	-	54	178	970	- 34	936
Betaalde bruto dividenden ²	-	-3 298	-	-	-	-3 298	-	-3 298
Overige wijzigingen	-	-	-	-	-	-	9	9
Schommelingen van het boekjaar	-	-2 560	-	54	178	-2 328	- 25	-2 353
Situatie op 31-12-2015	60 302	133 596	-	- 3	480	194 375	- 17	194 358
2016								
Situatie op 01-01-2016	60 302	119 184	-23 248	56	53	156 347	9 119	165 466
Totaal resultaat van het boekjaar	-	52 474	-	27	158	52 659	1 165	53 824
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	37 054	-	148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Betaalde bruto dividenden ¹	-	-27 979	-	-	-	-27 979	-4 200	-32 179
Overige wijzigingen	- 167	15	9 855	-	-	9 703	-2 131	7 572
Schommelingen van het boekjaar	36 887	24 510	157 972	- 99	638	219 908	-5 202	214 706
Eigen aandelen :								
Werkelijke waarde op 29-06-2016	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
Wijziging op basis van de beurswaarde op 31-12-2016	-	-	-9 855	-	-	-9 855	-	-9 855
Waarde van de eigen aandelen	-	-	-65 223	-	-	-65 223	-	-65 223
Situatie op 31-12-2016	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949

Door de fusie door overname van ALLFIN GROUP dd. 29 juni 2016, is het kapitaal van IMMOBEL vertegenwoordigd door 9.997.356 gewone aandelen, waarvan 1.230.398 eigen aandelen, ten opzichte van 4.121.987 aandelen op 31 december 2015.

De raad van bestuur van 22 maart 2017 heeft voorgesteld om een bruto dividend van 2,00 EUR per aandeel (zonder eigen aandelen) uit te keren. Dit zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders. De resultaatverwerking werd niet opgenomen in de resultaten van 31 december 2016.

² Dividenden betaald aan de aandeelhouders van ALLFIN GROUP vóór de fusie.



E. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

1) ALGEMENE INFORMATIE

IMMOBEL (hierna de “Vennootschap” genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Regenschapsstraat 58, 1000 Brussel.

2) IFRS-CONFORMITEITVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 22 maart 2017 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN TOEPASSING ZIJN VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2016

- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassingen van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassingen van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – verwerving van een belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassingen van IAS 1 Voorstelling van de financiële staten – Initiatief rond informatieverstopping (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsvoordelen – Personeelsbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Vermogensmutatiemethode (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

De toepassing van deze standaarden en interpretaties heeft geen beduidend effect op de geconsolideerde financiële staten van de Groep.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2016

De Groep heeft niet geanticipeerd op de volgende standaarden en interpretaties waarvan de toepassing voor 31 december 2016 niet verplicht is.

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de betrokken aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)



- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2014-2016) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017 of 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde transacties (toepasbaar op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 (toepasbaar op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (datum van inwerkingtreding en van goedkeuring op Europees niveau nog te bepalen)
- Aanpassingen van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatievervalsing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen (toepasbaar op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en voorafbetalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)

Het proces voor het bepalen van de potentiële impact van deze standaarden en interpretaties op de geconsolideerde financiële staten van de Groep is in uitvoering. De Groep verwacht geen wijzigingen als gevolg van de toepassing van deze standaarden, behalve voor de IFRS 15 en IFRS 16.

De IASB heeft een nieuwe standaard IFRS 15 gepubliceerd over de opname van de opbrengsten uit contracten met klanten. Deze standaard zal de standaard IAS 18 voor de opname van opbrengsten van de verkoop van goederen en diensten en de norm IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden vervangen. De nieuwe norm verduidelijkt hoe en op welk ogenblik, een vennootschap IFRS-standaarden toepast, de opbrengsten van haar activiteiten zal opnemen. Een aanvullende toelichting zal bij de financiële staten moeten worden toegevoegd.

De opname van de opbrengsten uit contracten met klanten zal bijgevolg worden geregeld door één enkele standaard, gebaseerd op een model in vijf stappen.

Deze standaard zal toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2018. Om de impact van zijn toepassing te bepalen, zullen de contracten in uitvoering worden geïdentificeerd om hun 'prestatieverplichtingen' in de betekenis van IFRS 15 te identificeren. De opname van de opbrengsten uit deze contracten zal later worden geëvalueerd voor elke "prestatieverplichting". Hoewel de impact van de toepassing van IFRS 15 in dit stadium niet kan worden becijferd, verwacht de Groep dat het principe van de opname van de opbrengsten uit bouwcontracten in uitvoering op basis van vooruitgang behouden zal blijven; alleen de spreiding in de tijd van de opname van de opbrengsten zou voor een beperkt aantal contracten kunnen verschillen.

IFRS 16 betreffende leases werd in januari 2016 gepubliceerd. Deze standaard, die nog niet op Europees niveau is aangenomen, beschrijft hoe een vennootschap, die de IFRS-standaarden toepast, de leasingovereenkomsten



in haar rekeningen opneemt, evalueert en presenteert. Deze standaard schrijft voor dat de leasingnemer in het overzicht van haar financiële situatie de activa en passiva opneemt voor alle leasingovereenkomsten met een duur van meer dan 12 maanden, met uitzondering van de overeenkomsten waarvan het onderliggend actief van zeer lage waarde is.

De Groep beschikt over leasingovereenkomsten waarvan het bedrag van verbintenissen in toelichting 7 wordt gegeven.

3) OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

Ze zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de aandelen bestemd voor transacties, de aandelen beschikbaar voor de verkoop en de afgeleide financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde.

4) CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

De geconsolideerde financiële staten omvatten deze van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen evenals de aandelen in geconsolideerde joint ventures en in de verbonden ondernemingen waarop de vermogensmutatie methode wordt toegepast.

Alle saldo's, transacties, inkomsten en lasten binnen de Groep zijn geëlimineerd.

DOCHTERONDERNEMINGEN

Onder dochterondernemingen moet men verstaan de vennootschappen die door de Vennootschap gecontroleerd worden.

De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit wanneer zij :

- macht over de deelneming heeft ;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van haar opbrengsten te beïnvloeden.

De Groep moet opnieuw beoordelen of zij zeggenschap uitoefent over een deelneming als uit feiten en omstandigheden blijkt dat er zich veranderingen hebben voorgedaan in één of meer van de opgesomde drie elementen van zeggenschap.

De financiële staten van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde staten vanaf de begindatum van de controle tot de einddatum van de controle.

DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

Een joint venture is een contractuele overeenkomst op grond waarvan de Groep en één of meerdere partijen overeenkomen een economische activiteit onder gezamenlijke controle uit te voeren. De joint venture-overeenkomst impliceert over het algemeen dat één of meerdere afzonderlijke entiteiten die gezamenlijk gecontroleerd worden, opgericht worden.

Sinds 1 januari 2014, worden joint ventures, die voorheen werden geconsolideerd volgens de proportionele methode, opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de vermogensmutatie methode, tot de datum waarop de controle eindigt.



AANDELEN IN DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Een verbonden onderneming is een onderneming waarin de Groep een aanzienlijke invloed heeft, door haar deelname in beslissingen over het financiële en operationele beleid van de betrokken onderneming, maar die geen dochteronderneming of joint venture van de Groep is.

De aanzienlijke invloed is verondersteld wanneer de Groep, rechtstreeks of onrechtstreeks, door middel van haar dochterondernemingen, 20% of meer van de stemrechten heeft, maar minder dan 50%.

De deelnemingen in de verbonden ondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde financiële staten volgens de methode van vermogensmutatie vanaf de begindatum van de aanzienlijke invloed tot de datum waarop deze invloed ophoudt. De boekwaarde van de deelnemingen wordt verminderd, in voorkomend geval, om enig waardeverlies van de individuele deelnemingen vast te stellen.

AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

De financiële staten van de dochterondernemingen, joint ventures en verbonden ondernemingen waarvan de afsluiting niet gebeurd is op 31 december (verslagdatum van de Vennootschap) zijn aangepast om rekening te houden met de gevolgen van de transacties en belangrijke gebeurtenissen die gebeurd zijn tussen de afsluitingsdatum van de dochteronderneming, de joint venture en de verbonden onderneming en 31 december. Het verschil tussen 31 december en de afsluitingsdatum van de dochteronderneming, joint venture of verbonden onderneming is nooit groter dan 3 maanden.

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

GOODWILL

Goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen de prijs van de bedrijfscombinatie (met inbegrip van de schatting van de toekomstige aanpassingen aan de prijs, maar zonder de aan de overname gerelateerde kosten) vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen) en het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen. De goodwill wordt beschouwd als actief en wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks getoetst op een waardevermindering op de afsluitingsdatum (of vaker als gebeurtenissen wijzen op een mogelijk waardeverlies). De waardeverminderingen worden onmiddellijk geboekt in het resultaat en worden later niet hernomen.

De goodwill naar aanleiding van de overname van een verbonden onderneming wordt verrekend in de boekwaarde van de verbonden onderneming. Goodwill afkomstig van de overname van dochterondernemingen of gezamenlijk gecontroleerde entiteiten staat afzonderlijk in de balans.

In geval van overdracht van een dochteronderneming, een gezamenlijk gecontroleerde entiteit of een verbonden onderneming wordt de boekwaarde van de goodwill opgenomen voor de bepaling van het resultaat op de verkoop.

NEGATIEVE GOODWILL

De negatieve goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van een dochteronderneming, een gezamenlijk gecontroleerde entiteit of een verbonden onderneming en de prijs van de bedrijfscombinatie vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen). In de mate dat de overwaarde blijft bestaan na nieuw onderzoek en herwaardering van de waarden, wordt de negatieve goodwill onmiddellijk in het resultaat geboekt.



5) VREEMDE MUNTEN

Omrekening van de financiële staten van de buitenlandse ondernemingen.

De balansen van de buitenlandse ondernemingen worden omgerekend naar euro tegen de officiële wisselkoers per einde van het boekjaar, en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde wisselkoers van het boekjaar.

De uit deze omrekeningsmethode voortvloeiende verschillen worden geboekt bij het eigen vermogen onder de rubriek "Omrekeningsverschillen". Bij de overdracht van de betrokken onderneming, worden de omrekeningsverschillen in het resultaat geboekt.

Transacties in vreemde munten binnen de ondernemingen van de Groep

De transacties worden eerst geboekt tegen de koers op de datum van de transactie. Bij de afsluiting van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de officiële wisselkoers per eind van het boekjaar. De uit deze omrekening voortvloeiende winsten en verliezen worden in het financiële resultaat geboekt.

6) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden geboekt op de balans als het waarschijnlijk is dat de verwachte economische voordelen in de toekomst die toegeschreven kunnen worden aan de activa zullen terugkomen naar de Vennootschap en als de kostprijs van deze activa betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingverliezen.

De immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode op basis van de best geschatte levensduur. De afschrijvingsduur en -methode worden op elke afsluitingsdatum opnieuw onderzocht.

7) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingverliezen. De materiële vaste activa worden pro rata temporis afgeschreven volgens de lineaire methode over hun levensduur. De levensduur wordt als volgt bepaald :

- gebouwen : 20 tot 50 jaar,
- uitrusting en meubilair : 3 tot 10 jaar,
- Opstalrecht, erfpacht : volgens de duur van het recht of de economische duur van het goed waarop dit recht betrekking heeft, in de veronderstelling dat deze duur korter is.
- complexe installaties, machines en specifiek materiaal : 5 tot 20 jaar.

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbepikt is.

De latere uitgaven verbonden aan de materiële vaste activa worden enkel geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen, verbonden aan dit element, in de toekomst naar de entiteit zullen terugvloeien en als de kostprijs betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

De gebouwen in aanbouw voor productie, verhuur of kantoorruimte, zijn opgenomen tegen hun kostprijs, verminderd met de eventuele waardeverminderingverliezen. De afschrijvingen van deze activa beginnen als de activa klaar zijn om gebruikt te worden.



8) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het reële-waardemodel in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40 – Vastgoedbeleggingen. Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen in aanbouw of beschikbaar) van de Groep om huurgelden te ontvangen en/of de onroerende goederen te schatten eerder dan om ze te gebruiken of te verkopen. Vastgoedbeleggingen (in aanbouw) worden initieel gewaardeerd aan kostprijs om later omgerekend te worden naar hun reële waarde. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt.

9) LEASECONTRACTEN

De Groep maakt het onderscheid tussen financiële en operationele leaseovereenkomsten door objectieve criteria te hanteren die aanwijzen dat een belangrijk gedeelte van het actief verbruikt zal worden door de Groep:

- omdat de contante waarde van de minimale leasebetalingen de reële waarde van het actief grotendeels benadert;
- omdat de leaseperiode de gebruiksduur van het actief grotendeels benadert;
- omdat de Groep over een aankoopoptie beschikt tegen een prijs die lager is dan de geschatte waarde van het actief op uitoefendatum;
- op basis van andere indicatoren

FINANCIËLE LEASING

De activa van de Groep aangehouden onder financiële leasing worden aanvankelijk geboekt tegen hun reële waarde of, indien deze lager is, tegen de geactualiseerde waarde van de minimale leasebetalingen. De schuld tegenover de verhuurder met betrekking tot deze activa wordt opgenomen in de balans als een leasingschuld.

De leasebetalingen worden evenredig verdeeld over de financiële kosten en de vermindering van de leasingschuld en dit tegen een vaste rentevoet ten opzichte van het schuldsaldo. De financiële kosten worden rechtstreeks opgenomen in het resultaat. De activa aangehouden onder financiële leasing worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de kortste van de levensduur en de duur van het leasecontract.

OPERATIONELE LEASING

De betalingen met betrekking tot de operationele leasing worden geboekt als lasten in het resultaat volgens een lineaire methode over de duur van het leasecontract.

10) FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De financiële activa en passiva worden op de balans geboekt wanneer de Groep voldoet aan de contractuele bepalingen van het instrument.

HANDELSVORDERINGEN

De kortlopende handelsvorderingen worden gewaardeerd aan hun nominale waarde, verminderd met de gepaste waardeverminderingen. Deze waardeverminderingen dekken de bedragen die beschouwd worden als niet-invorderbaar. De duurzame aard van de dubieuze handelsvorderingen wordt geschat en een waardevermindering wordt eventueel opgenomen.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldmiddelen omvatten cash en termijndeposito's met een looptijd van minder dan drie maanden. De kasequivalenten zijn heel liquide beleggingen op heel korte termijn, die onderworpen zijn aan een verwaarloosbaar risico op waardevermindering.



De thesaurie en de equivalenten van de thesaurie worden geboekt op de balans tegen hun afgeschreven kostprijs.

Kasstromen

Kasstromen zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kasequivalenten.

Bedrijfsactiviteiten zijn de voornaamste activiteiten van een entiteit die opbrengsten genereren, evenals andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. De overnames en de verkopen van projecten, hetzij rechtstreeks via de aan- of verkoop van activa, hetzij onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming verbonden aan het project, worden beschouwd als bedrijfsactiviteiten en worden opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.

Investeringsactiviteiten zijn de verwerving en vervreemding van vaste activa en andere investeringen die niet in kasequivalenten zijn vervat.

Financieringsactiviteiten zijn activiteiten die resulteren in wijzigingen in de grootte en de samenstelling van het eigen vermogen en het vreemd vermogen van de entiteit.

EIGEN VERMOGEN

De uitgiftekosten, in verband met een transactie op het eigen vermogen, worden in mindering gebracht op het eigen vermogen, hetgeen impliceert dat de kapitaalsverhogingen geboekt worden tot het bedrag van de ontvangen bedragen, exclusief de uitgiftekosten. Zo worden ook de transacties op de eigen aandelen rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen.

BANKLENINGEN EN DEBETSALDI

Rentedragende bankleningen en debetsaldi worden geboekt tot het bekomen bedrag van de geldmiddelen, zonder aftrek van de eventuele transactiekosten. Na de aanvankelijke boeking worden ze geboekt tegen de afgeschreven kostprijs. Elk verschil tussen de ontvangen waarde en de aflossingswaarde wordt geboekt in het resultaat over de periode van de lening op basis van de effectieve interestvoet.

HANDELSSCHULDEN

De kortlopende handelsschulden worden opgenomen tegen hun nominale waarde.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN DEKKINGSVERRICHTINGEN

Afgeleide financiële instrumenten worden aanvankelijk gewaardeerd aan kostprijs om later omgerekend te worden naar hun reële waarde. De administratieve verwerking van de latente resultaten, verbonden aan de afgeleide financiële instrumenten, is afhankelijk van de aard van het gedekte element. Op afsluitingsdatum van een afgeleid contract wordt het instrument aangeduid hetzij als een dekking van de reële waarde van geboekte activa of passiva (dekking van reële waarde), hetzij als dekking van de thesauriestromen in de toekomst (dekking van thesauriestromen). De schommelingen van de reële waarde van de afgeleide instrumenten, aangeduid als dekking van de reële waarde, worden in het resultaat geboekt evenals de schommelingen van de reële waarde van de gedekte activa en passiva. Met betrekking tot de dekking van de thesauriestromen worden de schommelingen van reële waarde geboekt onder de andere elementen van het geconsolideerde overzicht van het totaal resultaat. Het inefficiënte deel van de dekking wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt.

De schommelingen van de reële waarde van de afgeleide instrumenten die niet voldoen aan de voorwaarden van de dekkingsboekhouding worden rechtstreeks in het resultaat geboekt.



11) VOORRADEN

De voorraden worden gewaardeerd tegen de kostprijs of de netto-realisatiewaarde indien deze lager is.

De kostprijs van de aangekochte producten omvat de aanschaffingsprijs en de bijkomende kosten. Voor afgewerkte producten en de goederen in bewerking houdt de kostprijs rekening met de directe kosten en een gedeelte van de indirecte productiekosten, zonder administratieve of financiële kosten op te nemen.

Voor de projecten opgestart na 1 januari 2009, wordt de intercalaire rente geactiveerd. Wanneer de specifieke identificatie niet mogelijk is, wordt de kostprijs bepaald bij toepassing van de gewogen gemiddelde kostprijsmethode. De netto-realisatiewaarde is de geschatte verkoopprijs bij het normale verloop van de activiteit, verminderd met de geschatte kosten voor de afwerking en de geschatte kosten noodzakelijk voor de realisatie van de verkoop. De waardevermindering of het verlies op voorraden om ze om te rekenen naar hun netto-realisatiewaarde wordt geboekt in het boekjaar waarin de waardevermindering of het verlies zich heeft voorgedaan.

Vanaf 1 juli 2016 worden de ontvangen en de nog te ontvangen huurgelden, voor projecten in afwachting van ontwikkeling, in minder geboekt van de stock. Op 31 december 2016 gaat dit over de huurgelden met betrekking tot de projecten Lebeau Sablon te Brussel en Centre-Étoile te Luxemburg.

De financieringskosten worden geactiveerd afhankelijk van de aard van de financiering. De kosten voor "project financiering" worden volledig toegewezen op het gefinancierde project. De financieringskosten, met de betrekking tot "corporate financiering" en "obligaties", worden toegewezen aan de verschillende projecten op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel houdt rekening met de projecten in ontwikkeling en de geïnvesteerde bedragen. De activatie van de financieringskosten wordt stopgezet op het moment van de voorlopige oplevering of op het moment dat er een voorschot wordt ontvangen dat groter is dan de waarde van de voorraad.

12) VOORZIENINGEN

De voorzieningen worden geboekt wanneer de Groep een bestaande verplichting heeft (juridisch of impliciet) die voortvloeit uit een gebeurtenis uit het verleden, wanneer het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn om te voldoen aan de verplichting en wanneer het bedrag van de verplichting betrouwbaar geschat kan worden.

Het bedrag van de voorziening komt overeen met de beste schatting van de uitgave nodig om te voldoen aan de geactualiseerde verplichting indien noodzakelijk.

ZEKERHEDEN

Een voorziening voor zekerheden wordt aangelegd wanneer de onderliggende producten of diensten verkocht worden. Het bedrag van de voorziening wordt bepaald op basis van historische gegevens en van de weging van alle mogelijke resultaten waaraan waarschijnlijkheden verbonden zijn (methode van de verwachte waarde).

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

Voorwaardelijke verplichtingen, waarvan het ontstaan niet waarschijnlijk is, worden opgenomen als een voorziening en worden vermelden in de toelichting bij de jaarrekening op voorwaarde dat het risico aanzienlijk is. Voorwaardelijke activa worden niet opgenomen in de jaarrekening.



13) PERSONEELSBELONINGEN

Verplichtingen inzake pensioenen

De Groep past pensioenplannen toe van het type “toegezegde-pensioenregeling” en “toegezegde-bijdragenregeling”.

- Pensioenplannen van het type “toegezegde-bijdragenregeling”

De bijdragen aan deze pensioenplannen worden opgenomen in de resultatenrekening van het boekjaar waarin ze betaald worden.

- Pensioenplannen van het type “toegezegde-pensioenregeling”

Volgens deze methode worden de kosten van elk plan geschat op basis van de “projected unit credit”-methode, volgens een berekening van de geactualiseerde waarde op afsluitdatum.

Het bedrag dat geboekt wordt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake toegezegd-pensioenregelingen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan en de kosten van de diensten uit het verleden die nog niet geboekt zijn. Alle uit deze berekening voortvloeiende activa zijn beperkt tot de geactualiseerde waarde van de mogelijke terugbetalingen voor de Groep en de verminderingen van de toekomstige bijdragen in het kader van het plan.

De actuariële winsten en verliezen worden onmiddellijk geboekt onder de andere elementen van het geconsolideerde overzicht van het totaal resultaat en in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen gepresenteerd.

Bonus

De bonussen worden toegekend aan bedienden en hogere kaderleden en worden berekend op basis van te bereiken financiële kernindicatoren. Het geschatte bedrag van de bonussen wordt opgenomen als last van het boekjaar waarop ze betrekking hebben.

14) INVESTERINGSSUBSIDIES

De ontvangen investeringssubsidies zijn geboekt op de balans (voorgesteld in de overige langlopende verplichtingen of in de overige kortlopende verplichtingen) als uitgestelde opbrengsten. Ze worden geboekt als opbrengsten volgens hetzelfde ritme als de erkenning van de activamarge waarop ze betrekking hebben.

15) OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN

De inkomsten van de Groep zijn afkomstig van de opbrengsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling (inclusief de diensten verbonden aan het Projectmanagement) en daarnaast de huurcontracten.

De inkomsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de ontvangen tegenwaarde.

Voor zover een verkoopcontract verschillende onderscheiden delen omvat, waarvan de levering afzonderlijk is, wordt de opname van de verkoopopbrengsten voor deze delen afzonderlijk verwerkt.

Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) aan de definitie van een onderhanden project in opdracht van derden beantwoordt, wordt de verkoopopbrengst volgens de voortgang van de werken opgenomen .



Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) niet beantwoordt aan definitie van een onderhanden project in opdracht van derden, wordt de verkoopopbrengst opgenomen bij oplevering, tenzij het contract voorziet in een continue eigendomsoverdracht zodat het mogelijk is om de opbrengst op te nemen naargelang deze overdracht plaatsvindt, oftewel in de loop van de werken.

Voor de projecten die vallen onder de « Wet-Breyne » worden de opbrengsten en kosten als volgt verwerkt :

- Marge op de terreinen : de opbrengsten en kosten worden geboekt op datum van akte
- Marge op de constructie : de opbrengsten en kosten worden geboekt volgens de vordering van de werken

Betreffende de contracten voor de operationele leasingovereenkomsten, worden de huurgelden geboekt in het resultaat volgens de lineaire methode over de duur van het huurcontract en dit, zelfs als de betalingen niet op deze basis gebeuren. De voordelen toegekend door de Groep tijdens de onderhandeling of de vernieuwing van een contract voor een operationele leasing worden geboekt verminderd met de huurgelden op een lineaire basis over de duur van het huurcontract. De huurgelden zijn geboekt als overige bedrijfsopbrengsten in het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten.

16) WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA

De boekwaarde van vaste activa (met uitzondering van financiële activa in het toepassingsgebied van IAS 39 uitgestelde belastingen en vaste activa aangehouden voor verkoop) wordt jaarlijks herzien om te bepalen of er aanwijzingen bestaan dat een actief aan waarde heeft verloren. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde bepaald. Voor wat betreft de immateriële activa met een onbepaalde gebruiksduur en goodwill wordt de realiseerbare waarde jaarlijks bepaald. Een bijzondere waardevermindering wordt opgenomen wanneer de boekwaarde de realiseerbare waarde van het actief of van de kasstroomgenererende eenheid overschrijdt. De bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer de te dekken waarde niet individueel bepaald kan worden voor activa, inclusief voor de goodwill, wordt ze geschat op basis van de thesauriegenererende eenheid waartoe deze activa behoren.

De realiseerbare waarde van de vorderingen en beleggingen van de onderneming die worden aangehouden tot de vervaldag is de contante waarde van de toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rentevoet voor deze activa.

De realiseerbare waarde van andere activa of van een cashgenererende eenheid is het hoogste bedrag van de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de bedrijfswaarde. Deze laatste komt overeen met de geactualiseerde waarde van de toekomstige verwachte kasstromen afkomstig uit de activa of van de betrokken cashgenererende eenheid. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de toekomstige geschatte kasstromen verdisconteerd door gebruik te maken van de disconteringsvoet voor belastingen die de marktrentevoet en de specifieke risico's verbonden aan het actief weerspiegelt.

Een terugname van het waardeverminderingverlies wordt geboekt bij de opbrengsten indien de realiseerbare waarde hoger is dan de netto-boekwaarde. De terugname kan echter een boekwaarde genereren die hoger is dan deze die bepaald zou zijn als aanvankelijk geen enkele waardeverminderingverlies opgenomen was door deze activa (kasgenererende eenheid). Geen enkel terugname van bijzonder waardeverminderingverlies op goodwill wordt opgenomen.



17) LENINGSKOSTEN

De leningskosten omvatten de interesten op debetsaldi en kort- en langlopende leningen, de afschrijving van de uitgiftepremies of de terugbetaling van de leningen, de afschrijving van de bijkomende kosten opgelopen tijdens de plaatsing van de leningen. Deze kosten worden geboekt in het resultaat van het boekjaar of geactiveerd in de kosten van de in aanmerking komende activa (zie punt 11).

De wijziging in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, gelinkt aan de financiële schulden met betrekking tot specifieke projecten, worden gekapitaliseerd, ook indien het afgeleide product boekhoudkundig niet als dekkinginstrument gekwalificeerd wordt.

18) BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de lopende belastingen en de uitgestelde belastingen. De lopende en uitgestelde belastingen worden geboekt in het resultaat, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks geboekt worden onder het eigen vermogen. In dit laatste geval worden de lopende en uitgestelde belastingen opgenomen onder het eigen vermogen.

De lopende belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde (of terug te vorderen) belastingen op de winst (of het verlies) van een boekjaar en de aanpassingen van de belastinglasten van vorige boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele rapportering gebaseerd op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en passiva van de geconsolideerde jaarrekeningen en hun fiscale basis.

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

De uitgestelde belastingvorderingen worden enkel geboekt voor aftrekbare tijdelijke verschillen in de mate dat het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst beschouwd kunnen worden als een belastbare winst. Dit criterium wordt op elke afsluitingsdatum opnieuw geëvalueerd.

19) BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een deel van de Groep die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. De beëindigde bedrijfsactiviteit vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied, die operationeel en voor financiële verslaggevingdoeleinden duidelijk kan worden onderscheiden. Het netto-resultaat van de beëindigde bedrijfsactiviteiten (met inbegrip van het eventuele resultaat bij verkoop en belastingen) wordt afzonderlijk gepresenteerd van de voortgezette bedrijfsactiviteiten in de winst- en verliesrekening.

20) VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN

De uitgestelde belastingactiva worden enkel geboekt in de mate dat ze mogelijkwijze in de toekomst van een belastbare winst afgetrokken kunnen worden.

De materiële en immateriële vaste activa met een vaste gebruiksduur worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte gebruiksduur van het betrokken vaste actief.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke deskundigen in overeenstemming met de principes beschreven in nota 13 van de financiële staten.

In het kader van de waardeverminderingstoetsen wordt de invorderbare waarde van het activa geschat op basis van de geactualiseerde waarde van de toekomstig verwachte kasstromen die door dit actief zullen gegenereerd worden.



Voor de voorzieningen, stemt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van uitgave die nodig zal zijn voor de delging van de huidige (juridische of impliciete) verbintenis op afsluitdatum.

De projecten in voorraad en de bouwcontracten worden onderworpen aan haalbaarheidsstudies, die dienen tot de vrijmaking van de marges en tot de berekening van de vorderingsgraad. Op elke afsluitdatum wordt een schatting van de nog aan te gane kosten gemaakt.

21) TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN

De rekeningen van de tijdelijke handelsvennootschappen zijn in de financiële staten opgenomen volgens de proportionele methode, elke rubriek van de balans en van de resultatenrekening is geïntegreerd in proportie van het aandeel van de partner in de tijdelijke handelsvennootschap.

22) GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Een segment is een onderscheiden onderdeel van de Groep IMMOBEL dat opbrengsten en kosten meebrengt. De operationele resultaten zijn regelmatig door het Management Comité bekeken om toezicht te houden op de prestaties van de verschillende sectoren tegenover de strategische doelstellingen, plannen en budgeten. De Groep IMMOBEL bestaat uit 3 sectoren : kantoren, residentiële ontwikkeling en verkaveling.

F. TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE FUSIE DOOR OVERNAME VAN ALLFIN GROUP

Het jaar 2016 werd gekenmerkt door de fusie tussen de vennootschappen ALLFIN GROUP en IMMOBEL. Deze fusie werd bekrachtigd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2016. Hierna "de fusie".

In toepassing van de IFRS-standaarden, wordt de fusie boekhoudkundig beschouwd als een omgekeerde overname. Dit betekent dat IMMOBEL, juridisch, de activa en passiva van ALLFIN GROUP heeft overgenomen, tegen uitkering van aandelen, met stemrecht in de overnemende vennootschap, aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap. Door uitkering van deze aandelen aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, krijgen de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, ALLFIN GROUP, de controle over het gefuseerde IMMOBEL.

Bijgevolg wordt de wettelijke overnemer (IMMOBEL), boekhoudkundig beschouwd als de overgenomen vennootschap en wordt de wettelijk overgenomen vennootschap, boekhoudkundig beschouwd als de overnemende vennootschap. Bijgevolg vertegenwoordigen de geconsolideerde financiële staten, die opgesteld worden volgens de IFRS-standaarden, de voortzetting van de financiële staat van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP).

1) DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN GEVEN HET BEELD WEER VAN:

- De activa en passiva van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP), die opgenomen en gewaardeerd worden aan hun boekhoudkundige waarde voor de bedrijfscombinatie ;
- De activa en passiva van de wettelijk overnemende vennootschap (IMMOBEL), die opgenomen en gewaardeerd worden conform IFRS 3 Bedrijfscombinaties ;
- De reserves van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP), voor de bedrijfscombinatie;
- Doordat de fusie voltrokken was per 29 juni 2016, stelt het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd resultaat voor van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP) voor het eerste semester van 2016, plus de hieronder beschreven elementen (Step acquisition & Badwill) en de resultaten van het tweede semester van 2016 van de gefuseerde vennootschappen.



- Eigen vermogen : Het boekhoudkundig opgenomen bedrag voor de aandelen van het eigen vermogen wordt bepaald door aan de aandelen van het eigen vermogen, uitgegeven door de wettelijk overgenomen vennootschap vóór de bedrijfscombinatie, de reële waarde van de moedermaatschappij (verworven vennootschap voor administratieve-verwerkingsdoeleinden) toe te voegen. De structuur van het eigen vermogen (dit wil zeggen het aantal en het type uitgegeven aandelen) weerspiegelt de structuur van de wettelijk overgenomen vennootschap (overnemende vennootschap voor administratieve verwerkingsdoeleinden) aangepast aan de hand van de in de overnameovereenkomst vastgestelde ruilverhouding om het aantal in de omgekeerde overname uitgegeven aandelen van de juridische moedermaatschappij (de overgenomen vennootschap voor administratieve verwerkingsdoeleinden) te weerspiegelen.

IFRS 3 B19-27 bepaalt dat de vergelijkende cijfers van vorig boekjaar, die opgenomen dienen te worden in de financiële staten (overzicht van het globaal resultaat – overzicht van de financiële positie – kasstroomoverzicht – mutatieoverzicht van het eigen vermogen), de geconsolideerde cijfers van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP) dienen te zijn, retroactief aangepast zodat ze het maatschappelijk kapitaal van IMMOBEL weergeven.

Daarnaast voerde ALLFIN GROUP, vóór de fusie, een 'carve-out' van de niet-kernactiviteiten uit, dewelke een meerwaarde van € 13,3 miljoen genereerde. Er werd eveneens overgegaan tot de uitbetaling van een dividend van € 30,5 miljoen aan haar aandeelhouders. Op het niveau van de balans resulteerde deze 'carve-out' bij ALLFIN GROUP in een vermindering van haar vlottende activa met € 26,9 miljoen (voornamelijk met betrekking tot de voorraden, de investeringen in joint-ventures en de kategoeden) en van haar langlopende verplichtingen met € 28,9 miljoen (terugbetaling van bankschulden).

Conform de IFRS-standaarden, werden de volgende stappen toegepast in het kader van de bedrijfscombinatie:

- **Step acquisition** : De participatie van ALLFIN GROUP in IMMOBEL werd geherwaardeerd aan de reële waarde op basis van de aandelenkoers van 29 juni 2016. Hierbij is een winst van € 2 832 duizend gerealiseerd in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat onder de rubriek "Overige bedrijfsopbrengsten" ;
- **Eigen aandelen** : De aandelen in handen van ALLFIN GROUP in IMMOBEL, nl. 1 230 398 aandelen, zijn eigen aandelen geworden en deze worden voorgesteld in min van het eigen vermogen, aan hun geherwaardeerde waarde (€ 55 368 duizend) ;
- **Aanpassing van de boekhoudkundige principe's en methoden** : De waarderingsregels van de twee gefuseerde vennootschappen werden vergeleken om de vergelijkbaarheid van de cijfers te waarborgen. De vergelijking heeft geen significante verschillen geïdentificeerd.
- **De directe transactiekosten** verbonden aan de kapitaalverhoging werden in mindering geboekt van het uitgebrachte kapitaal (€ 200 duizend). De kosten gerelateerd aan het fusieproject werden opgenomen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat als "Overige bedrijfskosten" voor een bedrag van € 3 170 duizend (zie toelichting 7) ;
- **Het netto-actief van IMMOBEL NV** werd geherwaardeerd aan de reële waarde en het verschil met de vergoeding werd boekhoudkundig verwerkt conform IFRS 3 Bedrijfscombinaties:
 - De reële waarde van de vergoeding werd gewaardeerd op de acquisitiedatum, zijnde de marktwaarde van IMMOBEL NV per 29 juni 2016, € 185 490 duizend ;
 - Alle verworven activa en passiva van IMMOBEL NV werden gewaardeerd aan reële waarde, zijnde € 197 052 duizend, na een netto-herwaardering van € 8 763 duizend van haar activa en passiva ;



- Het verschil voortvloeiend uit de twee bovenstaande reële waarde's (Badwill) werd erkend in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, zijnde € 11 562 duizend. De badwill is het verschil tussen de verwachtingen van de markt, zoals weerspiegeld in de koers van het aandeel (gebruikt als reële waarde voor de vergoeding) volgens IFRS 3 en de reële waarde van de individueel gewaardeerde activa en passiva.

De netto-herwaardering van € 8 763 duizend is echter herzien bij het afsluiten van het boekjaar 2016. Hierbij is gebleken dat er een uitgestelde belastingschuld van € 3 378 duizend niet erkend was.

De netto-herwaardering van de activa en passiva van IMMOBEL NV bedraagt dus € 12 141 duizend en de badwill die erkend is in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt dan € 14 940 duizend onder de rubriek "Overige bedrijfsopbrengsten".

Onderstaande tabel geeft een overzicht van :

- De activa en passiva op datum van de fusie, 29 juni 2016
- Pro forma informatie indien de fusie op 1 januari 2016 had plaatsgevonden.

2) OVERZICHT VAN DE ACTIVA EN PASSIVA OP DATUM VAN DE FUSIE OP 29 JUNI 2016

	ALLFIN GROUP	IMMOBEL NV	SUBTOTAAL	AAN- PASSINGEN	TOTAAL
VASTE ACTIVA	78 044	68 279	146 323	-36 168	110 155
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	66 040	64 586	130 626	-42 681	87 945
Overige vaste activa	12 004	3 693	15 697	6 513	22 210
VLOTTENDE ACTIVA	291 229	339 804	631 033	3 633	634 666
Vorraden	203 935	294 789	498 724	3 633	502 357
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	18 637	28 899	47 536		47 536
Geldmiddelen en kasequivalenten	68 657	16 116	84 773		84 773
TOTAAL ACTIVA	369 273	408 083	777 356	-32 535	744 821
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	146 166	188 289	334 455	-40 395	294 060
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	174 178	118 921	293 099	4 336	297 435
Financiële schulden	164 348	118 154	282 502	2 310	284 812
Overige langlopende verplichtingen	9 830	767	10 597	2 026	12 623
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	48 929	100 873	149 802	3 524	153 326
Financiële schulden	13 252	47 563	60 815	3 524	64 339
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	35 677	53 310	88 987		88 987
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	369 273	408 083	777 356	-32 535	744 821



DE AANPASSINGEN HEBBEN BETREKKING OP:

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	
Herwaardering van de aandelen IMMOBEL verkregen voor de omgekeerde overname	2 832
Aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	9 855
Eigen aandelen IMMOBEL, verkregen voor de omgekeerde fusie, in min van het eigen vermogen	-55 368
	-42 681
Overige activa :	
Erkenning van uitgestelde belastingvorderingen voortvloeiend uit de aanpassingen aan werkelijke waarde	6 513
Voorraden - Aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	3 633
Overige verplichtingen :	
Langlopende financiële schulden - Aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	2 310
Kortlopende financiële schulden - Aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	3 524
Erkenning van uitgestelde belastingsschulden voortvloeiend uit de aanpassingen aan werkelijke waarde	2 026
Totaal eigen vermogen :	
Netto-aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	12 141
Herwaardering van de aandelen IMMOBEL verkregen voor de omgekeerde fusie	2 832
Eigen aandelen IMMOBEL, verkregen door de omgekeerde fusie, in min van het eigen vermogen	-55 368
	-40 395

KASTROOMOVERZICHT VOORTVLOEIEND UIT DE OMGEKEERDE FUSIE

Werkelijke waarde van de activa en passiva verkregen uit de omgekeerde fusie

Voorraden	298 422
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	74 441
Overige activa	39 105
Geldmiddelen en kasequivalenten	16 166
TOTAAL ACTIVA	428 134
Langlopende financiële schulden	120 464
Kortlopende financiële schulden	51 087
Overige verplichtingen	56 103
TOTAAL VERPLICHTINGEN	227 654
WERKELIJKE WAARDE VAN DE VERKREGEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	200 480
In resultaat genomen badwill	-14 940
AANSCHAFFINGSWAARDE VAN DE OMGEKEERDE OVERNAME (waarde van IMMOBEL NV op 29 juni 2016)	185 540

"PRO-FORMA" INFORMATIE



De tabel hieronder vergelijkt het geconsolideerd resultaat dat gepubliceerd werd met het geconsolideerd resultaat indien de fusie zou hebben plaatsgevonden op **1 januari 2016** op basis van dezelfde hypothesen van 29 juni 2016.

	31-12-2016 Gepubliceerd	31-12-2016 Pro forma	Vershil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	346 058	409 765	63 707
Omzet	307 391	370 928	63 537
Overige bedrijfsopbrengsten	38 667	38 837	170
BEDRIJFSKOSTEN	-273 371	-341 087	-67 716
Kostprijs van de omzet	-253 601	-315 237	-61 636
Personeelskosten	-7 338	-9 193	-1 855
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	- 978	-1 050	- 72
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45	45	45
Overige bedrijfskosten	-11 499	-15 652	-4 153
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-2 007	- 908	-2 007
BEDRIJFSRESULTAAT	70 680	67 770	-2 910
Renteopbrengsten	893	2 146	1 253
Rentelasten	-5 043	-8 911	-3 868
Overige opbrengsten en kosten	-1 271	-1 387	- 116
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 421	-8 152	-2 731
Belastingen	-11 620	-11 925	- 305
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 639	47 693	-5 946
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 165	1 165	1 146
AANDEEL VAN IMMOBEL	52 474	46 547	-5 927
Andere elementen van het globaal resultaat	185	185	62
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 824	53 824	47 755
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 165	1 165	1 146
AANDEEL VAN IMMOBEL	52 659	46 609	-6 050

Het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bestaat enerzijds uit de resultaten van de eerste zes maanden van de juridisch overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP) en anderzijds uit de resultaten van de laatste zes maanden van de gefusioneerde groep.

De resultaten van de eerste 6 maanden van IMMOBEL "voor de fusie" worden direct opgenomen in het eigen vermogen en worden niet opgenomen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat.

Het geconsolideerd resultaat "pro forma" vertegenwoordigt het volledig resultaat van de gefusioneerde vennootschappen.

Het verschil van € 6 050 duizend is het verlies van IMMOBEL op 29 juni 2016, dat niet wordt opgenomen in het resultaat.



G. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN €)

1) SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR

De sectoriële informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele sectoren. De resultaten, activa en verplichtingen van de sectoren omvatten elementen die ofwel rechtstreeks, ofwel op basis van een verdeelsleutel toe te wijzen zijn aan een segment.

De kernactiviteit van de groep, vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten "kantoren", "residentiële ontwikkeling" en "verkaveling".

Er zijn geen transacties tussen de verschillende sectoren. De groep is actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen. De verdeling per omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS-11 standaard toe. Deze standaard wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de netto-winst en het eigen vermogen te wijzigen.

De Raad van Bestuur en het Management vinden dat de financiële staten, opgesteld volgens de proportionele methode (voor IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten van de Groep.

Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen.

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	31-12-2016
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	346 058
Omzet	307 391
Overige bedrijfsopbrengsten	38 667
BEDRIJFSKOSTEN	-273 371
Kostprijs van de omzet	-253 601
Personeelskosten	-7 338
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa (met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	- 978
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45
Overige bedrijfskosten	-11 499
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-2 007
Opbrengsten uit de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-2 007
BEDRIJFSRESULTAAT	70 680
Renteopbrengsten	893
Rentelasten	-5 043
Overige financiële opbrengsten / kosten	-1 271
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 421
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	65 259
Belastingen	-11 620
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	53 639
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 639
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 165
AANDEEL VAN IMMOBEL	52 474



SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT
	31-12-2016	31-12-2016
KANTOREN		
België	125 642	17 694
Groothertogdom Luxemburg	-	- 517
Polen	-	- 593
SUBTOTAAL KANTOREN	125 642	16 584
RESIDENTIEEL		
België	165 565	22 389
Groothertogdom Luxemburg	-	- 503
Polen	-	- 220
SUBTOTAAL RESIDENTIEEL	165 565	21 666
VERKAVELING		
België	16 184	4 302
SUBTOTAAL VERKAVELING	16 184	4 302
NIET TOEGEWEZEN		
België	-	28 128
SUBTOTAAL NIET TOEGEWEZEN	-	28 128
TOTAAL GECONSOLIDEERD	307 391	70 680
België	307 391	72 513
Groothertogdom Luxemburg	-	-1 020
Polen	-	- 813

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31-12-2016
VASTE ACTIVA	18 477
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 36
Overige vaste activa	18 513
VLOTTENDE ACTIVA	767 915
Vorraden	584 001
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	55 059
Geldmiddelen en kasequivalenten	128 855
TOTAAL ACTIVA	786 392
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	314 949
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	324 121
Financiële schulden	319 014
Overige langlopende verplichtingen	5 107
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	147 322
Financiële schulden	68 356
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	78 966
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	786 392



SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	KANTOREN	RESIDENTIEEL	VERKAVELING	GECONSOLIDEERD
Sectoriële activa	200 338	335 102	105 589	641 029
Niet-toegewezen elementen ³				145 363
TOTAAL ACTIVA				786 392
Sectoriële passiva	28 494	30 290	6 772	65 556
Niet-toegewezen elementen ³				405 887
TOTAAL PASSIVA				471 443
	BELGIË	GROOTHERTOOG DOM LUXEMBURG	POLEN	TOTAAL
Sectoriële activa	447 161	122 354	71 514	641 029
Sectoriële vaste activa	3 696	145	37	3 878

VOORADEN	31-12-2016
Uitsplitsing van de voorraden per sector:	
Kantoren	192 120
Residentieel	294 989
Verkaveling	96 892
TOTAAL VOORRADEN	584 001
Uitsplitsing van de voorraden per geografische zone :	
België	402 365
Groothertogdom Luxemburg	112 036
Polen	69 600
TOTAAL VOORRADEN	584 001

SAMENVATTING

	31/12/2016		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	307 391	-45 217	262 174
Operationeel resultaat	70 680	-2 984	67 696
Balanstotaal	786 392	-70 160	716 232

De **joint ventures** worden, voor de sectoriële informatie, geconsolideerd volgens de proportionele methode. De aanpassingen komen voort uit de toepassing van IFRS 11, waar de **joint ventures** geconsolideerde worden volgens de vermogensmutatie methode.

³ Niet-toegewezen elementen: Activa: Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen en beschikbaar voor de verkoop – Uitgestelde belastingvorderingen - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten. Vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.



De geconsolideerde staten van ALLFIN GROUP op 31 december 2015 worden hieronder ter informatie weergegeven:

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	RESIDENTIEEL	KANTOREN	NIET-TOEGEWEEZEN	ELIMINATIES	TOTAAL
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	69 238	23 668	3 026	-2 109	93 823
Omzet	64 088	23 641	2 436	-2 202	87 963
Overige bedrijfsopbrengsten	890	4 647	590	94	6 221
BEDRIJFSKOSTEN	-47 732	10 260	6 152	-2 110	62 034
Kostprijs van de omzet	-44 369	-10 112	- 265	1 902	-52 844
Personeelskosten	-1 026	- 21	- 325	-	1 372
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-	-	- 548	-	- 548
Overige bedrijfskosten	-2 337	- 127	-5 014	208	-7 270
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-2 249	3 105	220	-	5 574
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	2 249	3 105	220	-	5 574
BEDRIJFSRESULTAAT	23 755	16 513	-2 906	1	37 363
Financiële opbrengsten	138	77	4 061	-	4 276
Financiële kosten	-5 603	-1 182	-2 973	-	-9 758
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 465	-1 105	1 088		-5 482
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	18 290	15 408	-1 818		31 880
Belastingen	-4 467	-1 308	- 470	-	-6 245
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	13 823	14 100	-2 288	2	25 635
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 292	-	- 17	-	1 275
AANDEEL VAN IMMOBEL	12 531	14 100	-2 271	1	24 361

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	RESIDENTIEEL	KANTOREN	NIET-TOEGEWEEZEN	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA	16 406	1 134	90 626		108 166
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	3 905	1 134	61 083	-	66 122
Overige vaste activa	12 501	-	29 543	-	42 044
VLOTTENDE ACTIVA	211 187	32 872	39 521	- 393	283 187
Vorraden	152 981	22 434	-	- 1	175 414
Overige vlottende activa	12 588	543	8 347	- 392	21 086
Geldmiddelen en kasequivalenten	45 618	9 895	31 174	-	86 687
TOTAAL ACTIVA	227 593	34 006	130 147	- 393	391 353
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	95 025	10 107	55 414		160 546
Financiële schulden	88 845	10 107	54 809	-	153 761
Overige langlopende verplichtingen	6 180	-	605	-	6 785
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	44 509	13 140	8 059	- 391	65 317
Financiële schulden	17 375	9 273	-	-	26 648
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	27 134	3 867	8 059	- 391	38 669
TOTAAL VERPLICHTINGEN	139 534	23 247	63 473	- 391	225 863



FINANCIËLE GEGEVENS PER GEOGRAFISCHE ZONE

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	BELGIË	LUXEM- BURG	ELMINI- NATIES	TOTAAL
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	84 916	8 907	-	93 823
Omzet	79 211	8 752	-	87 963
Overige bedrijfsopbrengsten	5 705	155	1	5 861
BEDRIJFSKOSTEN	60 347	1 687	-	62 034
Kostprijs van de omzet	-52 756	- 88	-	-52 844
Personeelskosten	- 918	- 455	1	1 372
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 502	- 45	1	- 548
Overige bedrijfskosten	-6 172	-1 099	- 1	-7 270
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	5 574	-	-	5 574
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	5 574	-	-	5 574
BEDRIJFSRESULTAAT	30 143	7 220	-	37 363
Financiële opbrengsten	4 369	215	- 308	4 276
Financiële kosten	9 755	310	- 307	-9 758
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 386	- 95	- 1	-5 482
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24 758	7 124	- 1	31 881
Belastingen	-6 069	- 176	-	-6 245
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	18 689	6 948	-	25 637
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 280	- 5	-	1 275
AANDEEL VAN IMMOBEL	17 409	6 952	-	24 361

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	BELGIË	LUXEM- BURG	ELMINI- NATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA	103 941	7 018	-2 794	108 165
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	66 122	-	-	66 122
Overige vaste activa	37 819	7 018	-2 794	42 043
VLOTTENDE ACTIVA	259 602	28 638	-5 054	283 187
Voorraden	154 038	21 375	-	175 414
Overige vlottende activa	23 733	2 407	-5 054	21 086
Geldmiddelen en kasequivalenten	81 831	4 856	-	86 687
TOTAAL ACTIVA	363 543	35 656	-7 848	391 352
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	159 527	3 814	-2 794	160 547
Financiële schulden	152 746	1 015	-	153 761
Overige langlopende verplichtingen	6 781	2 799	-2 795	6 785
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	62 095	8 279	-5 056	65 318
Financiële schulden	26 560	-	-	26 560
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	35 446	8 280	-5 057	38 669
TOTAAL VERPLICHTINGEN	221 622	12 093	-7 850	225 865



2) OMZET

De omzet wordt als volgt uitgesplitst per sector :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	103 200	23 641	13 566
Residentieel	142 790	64 322	22 852
Verkaveling	16 184	-	17 508
TOTALE OMZET	262 174	87 963	53 926

De totale omzet werd volledig gerealiseerd in België. De spreiding van de klantenportefeuille van de Groep garandeert de onafhankelijkheid op de markt.

De omzet "kantoren" is voornamelijk gerealiseerd door de verkoop van de projecten "Black Pearl" en "Gateway" die respectievelijk 19% en 20% van de totale omzet vertegenwoordigen.

De projecten Chambon te Brussel, Lake Front te Knokke-Heist, Riverview te Nieuwpoort, Flint en Vesalius te Leuven dragen bij tot de omzet "residentieel"

De afdeling "verkavelingen" heeft tijdens 2016 198 bouwgronden verkocht met een totale oppervlakte van 14,5 hectare. Deze bouwgronden zijn gelegen te Ukkel, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Borgworm en Gingelom.

3) OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Huurinkomsten van projecten klaar voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	2 832	4 122	5 187
Winst uit de verkoop van non core activiteiten (carve out)	13 326	-	1 057
Badwill uit de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	14 940	-	-
Herwaardering eigen aandelen IMMOBEL	2 832	-	-
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	2 530	1 739	471
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	36 460	5 861	6 715

Vanaf 1 juli 2016 worden de huurinkomsten, die de Groep ontvangt in afwachting van de ontwikkeling van het project, in min geboekt van de voorraden. Voor het jaar 2016 gaat dit over de projecten Lebeau te Brussel, aangekocht in 2014, en het project Centre étoile te Luxemburg, aangekocht in 2016. De geactiveerde huurinkomsten bedragen voor het tweede semester van 2016 € 2 874 duizend. Deze wijziging van waarderingsregels was noodzakelijk om de vennootschap aan te passen aan de veranderingen in de markt en aan de grote van de te renoveren projecten.

BADWILL UIT DE FUSIE IMMOBEL / ALLFIN GROUP	
Werkelijke waarde van de activa en verplichtingen van IMMOBEL NV	200 430
Marktwaaarde van IMMOBEL NV op basis van de beurskoers op 29 juni 2016	185 490
BADWILL UIT DE FUSIE IMMOBEL / ALLFIN GROUP	14 940

Winst uit de verkoop van non core activiteiten (carve out)	
Verkoopprijs van de activiteiten	42 181
Boekwaarde van de verkochte activiteiten	-28 855
WINST UIT DE VERKOOP VAN NON CORE ACTIVITEITEN (CARVE OUT)	13 326



Meer informatie met betrekking tot de "Carve Out" en de badwill zijn opgenomen in de toelichting met betrekking tot de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP.

4) KOSTPRIJS VAN DE OMZET

De kostprijs van de omzet kan als volgt worden verdeeld per sector :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	-91 649	-10 112	-5 025
Residentieel	-120 032	-42 732	-20 113
Verkaveling	-8 451	-	-8 557
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-220 132	-52 844	-33 695

En hebben betrekking op de omzet en projecten opgenomen in nota 2

5) PERSONEELSKOSTEN

Deze rubriek omvat de bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, de Leden van het Uitvoerend Comité en van de niet-uitvoerende.

Ze kunnen als volgt onderverdeeld worden :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-9 127	-1 043	-6 249
Ontslagvergoedingen van leden van het Uitvoerend comité	-	-	-2 495
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten (opgenomen onder de rubriek Voorraden)	2 633	-	2 990
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	- 122	-	- 342
Sociale lasten	- 534	- 221	- 456
Pensioenkosten	- 79	-	- 199
Andere	- 109	- 424	- 45
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-7 338	-1 688	-6 796

Het gemiddeld aantal medewerkers in voltijdse equivalenten bedraagt 44,4 op 31 december 2016 ten opzichte van 14 in 2015

6) AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	- 234	- 225	- 278
Waardeverminderingen op voorraden	- 5	-	- 747
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 726	-	- 57
Waardeverminderingen op overige vlottende activa	-	- 323	-1 556
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	- 965	- 548	-2 638



7) OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Diensten en diverse goederen	-9 172	-6 903	-8 012
Overige bedrijfskosten	-2 268	-	-1 862
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 173	- 51	- 225
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	-10 267	-6 954	-10 099

De diensten en diverse goederen bestaan voornamelijk uit :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel	- 688	- 526	- 518
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-3 647	-3 084	-3 795
Kosten met betrekking tot de fusie tussen IMMOBEL / ALLFIN GROUP	-3 170	-1 862	-2 031
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	-1 667	-1 431	-1 668
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-9 172	-6 903	-8 012

Verplichtingen inzake operationele leasing

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	- 628	- 377	- 357
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:			
- op minder dan één jaar	- 794	- 393	- 339
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-1 113	-1 212	- 403
- op meer dan 5 jaar	- 131	-	-

Deze bedragen betreffen voornamelijk de huurprijs van de maatschappelijke zetel en de huurprijs van de voertuigen.

Bedrag van de erelonen toegekend in de loop van het boekjaar aan de **BV o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren en haar netwerk**:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	-306	-152	-227
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep	-429		-141
- Opdrachten juridische adviezen	-243	-	-
- Opdrachten fiscale adviezen	-45	-	-25
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht	-141	-	-116

De opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht werden goedgekeurd door het Audit- & Financieel Comité.

De overige bedrijfskosten van € - 2 268 duizend bestaan hoofdzakelijk uit niet geactiveerde belastingen op de projecten in voorraad (onroerende voorheffing, gewestbelastingen, gemeentebelastingen,...)



Belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Voorzieningen betreffende de verkopen	1 167		- 237
Overige voorzieningen	6	- 51	12
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN	1 173	- 51	- 225
Toevoegingen	- 603	- 51	- 422
Bestedingen	1 776		197

8) JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De opbrengsten uit verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de verkoop van de participatie van 40% in de vennootschap RAC2, eigenaar van de tweede fase van het project Bel-air. Daarnaast heeft ook de verkoop van de participatie van 50% van de aandelen van de vennootschap Espace Trianon en Argent Office bijgedragen aan de opbrengsten.

De winst is als volgt samengesteld :

Verkoopprijs van de joint ventures	14 025
Boekwaarde van de joint ventures	-5 776
	8 249

Het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen is als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Bedrijfsresultaat	3 982		2 963
Financieel resultaat	-2 936		-2 791
Belastingen	-1 576		- 617
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	- 530		- 445

Meer informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen is terug te vinden in toelichting 15.

9) FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-11 643	-7 871	-10 118
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	2 589		1 897
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	3 591	-2 237	- 60
Renteopbrengsten	1 951	4 829	2 271
Overige financiële lasten en opbrengsten	- 362	- 203	- 421
FINANCIEEL RESULTAAT	-3 874	-5 482	-6 431
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-11 643		-10 118
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	339		430
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente	1 611		-



BETAALDE RENTE (KASTSTROOMOVERZICHT)	-9 693	-9 688
De variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten is als volgt samengesteld :		
- Financiële instrumenten verworven voor hedging doeleinden, maar die boekhoudkundig niet gekwalificeerd zijn als financieel instrument in de zin van IAS 39. (Meer informatie in toelichting 20)	136	
- Variaties in de reële waarde met betrekking tot de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP en met betrekking tot de obligatielening 2011-2016, vervallen in december 2016;	3 524	
- Variaties in de reële waarde met betrekking tot obligatie's en aandelen in de beleggingsportefeuille	- 69	
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE	3 591	

10) BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	-13 003	-2 340	- 48
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	-1 600	45	59
Uitgestelde belastingen	4 420	-3 950	41
TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING	-10 183	-6 245	51
Lopende belastingen	-14 603		11
Toename van de fiscale vorderingen	- 505		- 104
Afname van de fiscale schulden	5 785		14
BETAALDE BELASTINGEN (KASTSTROOMOVERZICHT)	-9 323		- 79

De overeenstemming van het effectieve en het theoretische belastingtarief wordt als volgt samengevat:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Resultaat vóór belastingen	63 822	31 882	652
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	530	-5 574	445
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	64 352	26 308	1 097
BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELDE BELASTINGTARIEF VAN 33,99%	-21 873	-8 942	- 373
Fiscale effecten:			
- niet-belastbare inkomsten (verkoop van aandelen)	14 454	3 408	-
- verworpen uitgaven	- 662	-1 295	- 303
- van het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden erkend in voorgaande jaren	1 503	483	3 460
- van fiscale verliezen van het boekjaar waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden opgenomen	-2 005	- 392	-2 791
- verschillen in belastingtarief	-	493	-
Belastingen van voorgaande boekjaren	-1 600	-	59
BELASTINGEN	-10 183	-6 245	52
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	15,82%	23,74%	NA



11) RESULTAAT PER AANDEEL

Aangezien er geen uitstaande potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel. Het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

	31-12-2016
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat van het boekjaar	52 474
Aandeel van IMMOBEL in het globaal resultaat van het boekjaar	52 659

		Netto-resultaat per aandeel €	
		Netto-resultaat	Globaal resultaat
Het gemiddeld aantal aandelen voor berekening :			
- Aantal aandelen op 31 december 2016	9 997 356	5,25	5,27
- Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) op 31 december 2016	8 766 958	5,99	6,01

12) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa evolueren als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	64	58	357
Aankopen	10	6	60
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	400		
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	474	64	417
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	- 40	- 33	- 203
Afschrijvingen	- 35	- 7	- 45
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	- 258		
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	- 333	- 40	- 248
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	142	25	169

13) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa evolueren als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	1 199	1 185	2 149
Aankopen	298	14	90
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 386		
Overdrachten	- 228	-	-
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	3 655	1 199	2 239
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	- 903	- 830	- 1 276
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	- 1 688		
Afschrijvingen	- 166	- 73	- 233



AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2 757	- 903	-1 509
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	898	296	730

De materiële vaste activa bevatten hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de inrichting van de maatschappelijke zetel, afgeschreven over de leaseperiode, zijnde 9 jaar.

14) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door onafhankelijke deskundigen op basis van het reële waardemodel in overeenstemming met de norm IAS 40.

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
REËLE WAARDE OP 1 JANUARI	2 715	2 817	2 714
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 829		
Aanschaffingen		29	-
Overdrachten	-2 715	-	-
Variaties in de reële waarde geboekt in het globaal resultaat	45	-131	115
REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER 2016	2 874	2 715	2 829

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw waarvan de erfpachtrecht vervalt op 31 oktober 2025. De reële waarde van dit vastgoed werd bepaald rekeninghoudend met het feit dat de mutatierechten ten laste zijn van de koper.

Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31-12-2016
Huurprijs (EUR) per m2 residentieel 115 115	115
Actualisatievoet	6,75%



15) DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De bijdragen van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie en in het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat is als volgt:

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL NV
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	- 36	54 305	384
Deelnemingen in joint ventures	70 251	11 817	62 989
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	70 215	66 122	63 373

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	31-12-2016
WAARDE OP 1 JANUARI	66 122
Aandeel in het resultaat	- 530
Toename ingevolge fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	64 586
Herwaardering aandelen IMMOBEL verkregen voor de omgekeerde fusie	2 832
De eigen aandelen IMMOBEL worden in min van het eigen vermogen geboekt	-55 368
Aanpassing aan de reële waarde conform IFRS 3 bedrijfscombinaties	9 855
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7 209
Dividenden, liquidaties en verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-5 776
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-18 724
Omrekeningsverschillen	9
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	4 093
WAARDE OP 31 DECEMBER 2016	70 215

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	31-12-2016
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	1.476
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-2.007
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	- 530

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2016
Winst op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8 249
Boekwaarde van de verkochte participaties	5 776
AANDEEL IN HET KASSTROOMOVERZICHT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	14 025



De volgende tabel toont de bijdrage van joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie en in het overzicht van het globaal resultaat.

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP IN %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Argent Office	-	50,0%	-	85	91	- 58
Bella Vita	50,0%	50,0%	5 924	-	284	-
CBD International	50,0%	50,0%	- 988	-	- 194	-
Château de Beggen	50,0%	50,0%	312	-	83	-
Fenster Enterprise	50,0%	50,0%	1 285	-	33	-
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	172	-	- 1	-
Gateway	50,0%	50,0%	572	-	- 31	-
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	188	-	- 1	-
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	- 5	125	- 13	- 14
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	- 17	111	- 10	- 10
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	5 457	4 907	1 912	2 363
Immo PA 33 2	-	-	-	-	-	3 214
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	1 445	1 447	- 118	- 19
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	4 314	4 355	- 334	- 52
Pef Kons Investment	33,3%	33,3%	21 614	-	- 304	-
Les Deux Princes Development	50,0%	50,0%	33	787	- 2	- 71
M1	33,3%	33,3%	4 808	-	- 71	-
M7	33,3%	33,3%	682	-	- 18	-
RAC 2	-	40,0%	0	-	164	-
RAC 3	40,0%	40,0%	3 597	-	287	-
RAC 4	40,0%	40,0%	7 226	-	- 197	-
RAC 5	40,0%	40,0%	4 922	-	15	-
Société Espace Léopold	-	50,0%	-	-	- 21	-
Universalis Park 2	50,0%	-	3 888	-	- 27	-
Universalis Park 3	50,0%	-	4 931	-	- 35	-
Universalis Park 3AB	50,0%	-	- 239	-	- 7	-
Universalis Park 3C	50,0%	-	18	-	- 4	-
Vilpro	50,0%	50,0%	111	-	- 5	-
TOTAAL JOINT VENTURES			70 251	11 817	1 476	5 354
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	36	-	- 84	-
Graspa Development	25,0%	25,0%	- 72	-	- 153	-
Immobel	-	29,9%	-	54 305	-1 769	220
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			- 36	54 305	-2 007	220
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			70 215	66 122	- 530	5 574



De volgende tabel toont een samenvatting van de financiële gegevens van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van de Groep. De bedragen zijn bepaald in overeenstemming met IFRS, voor eliminatie van interco's.

Op 31 december 2016	CIJFERS 100 %							AANDEEL- HOUDERS LENINGEN TOE- GEKEND DOOR DE GROEP	WAARDE VAN DE DEELNE- MINGEN
	OMZET	GLOBALAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	TOTAAL TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Argent Office	-	181	-	-	-	-	-	-	-
Bella Vita	9 941	567	16 306	4 459	11 847	5 924	-	5 924	
CBD International	-	- 388	21 692	23 667	-1 975	- 988	-	- 988	
Château de Beggen	-	167	2 144	1 521	623	312	-	312	
Fanster Enterprise	-	66	2 609	39	2 571	1 285	-	1 285	
Foncière du Parc	-	- 2	346	3	344	172	-	172	
Gateway	-	- 62	1 205	61	1 144	572	-	572	
Ilot Ecluse	-	- 2	385	9	376	188	-	188	
Immo Keyenveld 1	-	- 26	581	592	- 11	- 5	-	- 5	
Immo Keyenveld 2	-	- 20	553	586	- 33	- 17	-	- 17	
Immo PA 33 1	31 710	3 823	17 483	6 568	10 914	5 457	-	5 457	
Immo PA 44 1	-	- 236	5 814	5 400	414	207	1 238	1 445	
Immo PA 44 2	-	- 668	17 472	15 841	1 630	815	3 499	4 314	
Pef Kons Investment	-	- 912	156 029	125 287	30 742	10 246	11 368	21 614	
Les Deux Princes Development	-	- 3	5 105	5 039	66	33	-	33	
M1	-	- 212	47 076	48 284	-1 208	- 402	5 210	4 808	
M7	-	- 55	4 248	4 149	99	33	649	682	
RAC 2	2 200	- 110	-	-	-	-	-	-	
RAC 3	4 874	719	9 092	1 773	7 319	2 928	670	3 597	
RAC 4	-	- 493	26 930	8 866	18 064	7 226	-	7 226	
RAC 5	12 267	4 395	12 305	0	12 305	4 922	-	4 922	
Société Espace Léopold	-	- 41	-	-	-	-	-	-	
Universalis Park 2	-	- 54	20 332	22 895	-2 563	-1 282	5 170	3 888	
Universalis Park 3	-	- 70	28 790	32 413	-3 624	-1 812	6 743	4 931	
Universalis Park 3AB	-	- 15	6 227	7 008	- 782	- 391	152	- 239	
Universalis Park 3C	-	- 9	1 712	1 931	- 219	- 110	128	18	
Vilpro	-	- 10	1 084	863	221	111	-	111	
TOTAAL JOINT VENTURES	60 992	6 531	405 521	317 257	88 265	35 424	34 827	70 251	
DHR Clos du Château	-	- 253	1 594	1 485	109	36	-	36	
Graspa Development	-	- 612	23 377	23 667	- 290	- 72	-	- 72	
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-	- 865	24 971	25 152	- 181	- 36	-	- 36	
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	60 992	5 666	430 492	342 409	88 084	35 387	34 827	70 215	



Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva			FINANCIËLE		
			VOORRADEN	SCHULDEN	
Vorraden	379 219	CBD International	21 060	-	
Geldmiddelen en kasequivalenten	18 180	Pef Kons Investment	154 451	83 240	
Vorderingen en andere activa	33 093	M1 M7	49 932	34 048	
Langlopende financiële schulden	85 956	RAC(s)	26 330		
Kortlopende financiële schulden	94 719	Universalis Park	57 025	40 000	
Aandeelhoudersleningen	137 131	Immo Keyenveld / PA	39 013	12 139	
Andere schulden	24 603	Andere	31 408	11 248	
TOTAAL	430 492	342 409	Total	379 219	180 675

In geval van financiële schulden ten overstaan van banken, worden de terugbetalingen van aandeelhoudersvoorschotten (terugbetaling van cash aan de moedervenootschappen) achtergesteld aan de terugbetalingen van bankleningen.

Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	314 308
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	180 675

Voor het merendeel van de hierboven opgenomen bankleningen, heeft de vennootschap IMMOBEL nv zich verbonden om de nodige werkmiddelen te leveren aan haar dochterondernemingen teneinde de verschillende projecten tot een goed einde te brengen ("cash deficiency" en "cost overrun" verbintenissen).

16) UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingsvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare of aftrekbare tijdelijke verschillen, de overdracht van fiscale verliezen en fiscale kredieten. De schommelingen van de uitgestelde belastingen in de balans tijdens het boekjaar worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks onder de andere elementen van het globaal resultaat geboekt worden.

De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

	Uitgestelde belastingvorderingen			Uitgestelde belastingsschulden		
	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Fiscale verliezen	700	2 230	186	-	-	-
Vorraden	4 988	262	-	2 544	7 166	-
Financiële schulden	785	-	-		8	-
Afgeleide financiële instrumenten	568	-	-	32	-	-
Overige activa en passiva	-	-	-	227	489	-
Compensatie van belastingvorderingen en schulden	-	- 961	-	-	- 961	-
TOTAAL	7 042	1 531	186	2 803	6 702	-

WAARDE OP 1 JANUARI	1 531	6 702
Activa en passiva uit de omgekeerde fusie	6 538	2 026
Overdrachten	-	- 478
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	-1 027	-5 447
WAARDE OP 31 DECEMBER	7 042	2 803



BEDRAGEN VAN FISCALE VERLIEZEN EN ANDERE TIJDELIJKE VERSCHILLEN WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERING OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:	
Te vervallen eind 2017	47 841
Te vervallen eind 2018	207
Te vervallen eind 2019	1 742
Te vervallen eind 2020	9 610
Te vervallen eind 2021	794
Te vervallen eind 2021	687
Niet beperkt in de tijd	34 801

17) VOORRADEN

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling.

De uitsplitsing per sector is de volgende:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	120 842	22 434	189 722
Residentieel	225 381	152 980	54 108
Verkaveling	96 892	-	90 711
TOTAAL VOORRADEN	443 115	175 414	334 541

De verdeling per geografische zone is de volgende :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
België	340 144	154 038	235 844
Groothertogdom Luxemburg	43 901	21 376	34 500
Polen	59 070	-	64 197
TOTAAL VOORRADEN	443 115	175 414	334 541

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	31-12-2016
VOORRADEN OP 1 JANUARI	175 414
Aankopen en ontwikkelingen van het boekjaar	222 222
Voorraden uit de omgekeerde fusie	294 789
Aanpassing aan de reële waarde conform IFRS 3 (bedrijfscombinaties)	3 633
Overdrachten van het boekjaar	-219 902
Kapitalisatie van ontvangen en nog te innen huurgelden	-18 424
Wijziging in de consolidatiekring	-17 201
Kosten van leningen	2 589
Geboekte waardeverminderingen	- 5
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	267 701
VOORRADEN OP 31 DECEMBER 2016	443 115

De wijzigingen van het boekjaar per sector	Aankopen en ontwikkeling	Overdrachten	Kapitalisatie huurinkomsten	Wijziging consolidatiekring	Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	Kosten van leningen	Waardeverminderingen	Netto
Kantoren	50 221	-114 465	-4 481		167 625	- 487	- 5	98 408
Residentieel	148 941	-96 635	-13 943	-17 201	48 406	2 833		72 401
Verkaveling	23 060	-8 802			82 391	243		96 892
TOTAAL	222 222	-219 902	-18 424	-17 201	298 422	2 589	- 5	267 701



De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone	Aankopen en ontwikkeling	Overdrachten	Kapitalisatie huurinkomsten	Wijziging consolidatiekring	Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	Kosten van leningen	Waardeverminderingen	Netto
België	180 401	-217 201	-13 943	-3 032	239 086	800	- 5	186 106
Groothertogdom Luxemburg	42 949	-2 701	-4 481	-14 169	260	667		22 525
Polen	-1 128				59 076	1 122		59 070
TOTAAL	222 222	-219 902	-18 424	-17 201	298 422	2 589	- 5	267 701

MARKTRISICO

Behoudens de risico's en onzekerheden die gepaard gaan met de sector waarin de Groep actief is (zoals een aanzienlijke stijging van de rentevoeten, de ommekeer op de vastgoedmarkt, de evolutie van de economische conjunctuur op wereldschaal, het verlies aan belangstelling bij de beleggers voor de vastgoedmarkt, een verstrakking van de kredietvoorwaarden door de bankiers, ...), en gezien de reeds afgeleverde bouwvergunningen, vertrouwt de Raad van Bestuur erop dat de nodige vergunningen zullen verkregen worden voor de ontwikkeling van de huidige projecten van de Groep en dat hij vandaag, op basis van de informatie waarover hij beschikt, geen grote risico's of onzekerheden vaststelt die de toekomstige resultaten van de Groep in belangrijke mate kunnen schaden. De belangrijkste risico's en onzekerheden worden in het Beheersverslag ontwikkeld.

18) HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende sectoren :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	1 163	-	2 532
Residentieel	5 642	6 712	573
Verkaveling	5 307	-	2 932
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	12 112	6 712	6 037

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Vervallen < 3 maanden	6 088	5 954	1 060
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	401	-	498
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	386	-	27
Vervallen > 1 jaar	2 672	-	99

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen. Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico. De klanten worden regelmatig opgevolgd en adequate waardeverminderingen worden geboekt om de bedragen die als niet-invorderbaar worden beschouwd, te dekken. Op 31 december 2016 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31-12-2016
TOESTAND OP 1 JANUARI	22
Toevoegingen	65
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	214
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	279
TOESTAND OP 31 DECEMBER	301



19) OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Overige vorderingen	46 694	3 770	20 921
waarvan: zekerheden en borgstellingen	3 600	-	2 203
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	5 307	2 123	1 385
schuldvordering uit verkoop (escrow account)	-	-	2 050
te ontvangen subsidies en schadevergoedingen	1 066	-	1 617
toekomstige huurinkomsten uit projecten in ontwikkeling	16 311	-	-
overige	2 769	1 647	2 137
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	3 418	4 541	978
Waarvan: op projecten in ontwikkeling	3 082	1 774	663
overige	336	2 767	315
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	32 471	8 311	10 370
De overige vlottende activa hebben betrekking op volgende sectoren :	31-12-2016		
Kantoren	3 052		
Residentieel	26 712		
Verkaveling	2 707		
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	32 471		

20) INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Ze bedraagt € -201 472 duizend op 31 december 2016 tegenover € -92 064 duizend op 31 december 2015

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	120 638	86 687	16 952
Langlopende financiële schulden (-)	281 578	152 191	143 757
Kortlopende financiële schulden (-)	40 532	26 560	62 267
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-201 472	-92 064	-189 072

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 64 % op 31 december 2016.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen € 120 638 duizend tegenover € 86 687 duizend op einde 2015. Dit is een stijging van € 33 951 duizend.

De geldmiddelen zijn :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden	-	-	-
Beschikbare geldmiddelen	120 638	86 687	16 952
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	120 638	86 687	16 952



De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met € 143 359 duizend, van € 178 751 duizend op 31 december 2015 naar € 322 110 duizend op 31 december 2016. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR	59 666	-	59 396
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde	2 310	-	-
- vervaldag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR	35 425	35 298	-
Bankleningen	184 177	116 893	84 361
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	281 578	152 191	143 757
Niet-achtergestelde obligatielening met vervaldag 21-12-2016, rentevoet 7 % - nominale waarde van 40 MEUR	-	-	39 843
Bankleningen	36 581	26 560	19 817
Niet-vervallen rente	3 951	-	2 607
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	40 532	26 560	62 267
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	322 110	178 751	206 024
Financiële schulden met vaste rentevoet	97 401	89 823	99 239
Financiële schulden met variabele rentevoet	220 758	88 928	104 178
Niet-vervallen rente	3 951	-	2 607
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	220 758		104 178
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	402 374		308 524

De financiële schulden evolueren als volgt :

	31-12-2016
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	178 751
Aangegane schulden	107 009
Terugbetaalde schulden	-133 627
Schulden uit de omgekeerde fusie	165 717
Aanpassing aan reële waarde conform IFRS 3 bedrijfscombinaties	5 834
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat	-3 524
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-2 340
Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente	3 951
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	339
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	143 359
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	322 110

Alle financiële schulden zijn aangegaan in €. Behalve de obligatieleningen, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge. IMMOBEL beschikt op 31 december 2016 over 2 kredietlijnen, één van € 60 miljoen, waarvan niks gebruikt werd op 31 december 2016, en één van € 30 miljoen, volledig gebruikt op 31 december 2016. Deze twee kredietlijnen komen te vervallen in juni 2017.



Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december 2016 over € 234 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan er € 195 miljoen gebruikt is op 31 december 2016. Deze kredietlijnen zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 31 december 2016 bedraagt de boekwaarde, van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, € 402 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN	2017	2018	2019	2020	2022	2024	Totaal
Obligatieleningen	-	62 310	35 650	-	-	-	97 960*
Obligatieleningen - rentelasten	3 951	-	-	-	-	-	3 951
Corporate kredietlijn	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Kredietlijnen project financiering	6 581	73 930	58 747	31 750	8 600	11 150	190 758
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	40 532	136 240	94 397	31 750	8 600	11 150	322 669

* Het bedrag opgenomen in de balans, € 97 401 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van € 559 duizend welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2018 en 2019.

RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2016, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe- of afname van € 2 208 duizend tot gevolg voor de lasten op schulden met een variabele interestvoet. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financiering", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico in te dekken.

Op 31 december 2016 zijn de volgende afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken :

Periode	Opties	Uitoefen prijs	Notionele bedragen
09/2015 - 09/2018	IRS acheteé	0,10%	26 000
09/2014 - 12/2019	IRS acheteé	0,86%	53 122
07/2014 - 07/2017	CAP acheteé	2,00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheteé	2,00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheteé	2,00%	10 000
	Total		115 122

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waarderingsmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door het geconsolideerd resultatenrekening, aangezien ze niet als afdekkingsinstrumenten worden geboekt.

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
Kasstroomindekking:			
- Gekochte CAP opties	0	-	0
- Gekochte IRS opties	1 789	1 658	140
TOTAAL	1 789	1 658	140
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
SITUATIE OP 1 JANUARI	1 658		
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	268		
Wijziging in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	- 137		
SITUATIE OP 31 DECEMBER	1 789		

Op 31 december 2016 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindekking.



INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde en de reële waarde, ingedeeld naargelang hun waarderingscategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld:

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens marktrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegegeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1).
- De reële-waardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op één van de volgende manieren:
 - Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen ;
 - Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waarderingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten ;
 - Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderings technieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 31-12-2016	Opgenomen in de balans volgens IAS 39		Reële waarde per 31-12-2016
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	
ACTIVA					
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	120 638	120 638		120 638
Overige vaste financiële activa	Niveau 2	3 730	3 730		3 730
Overige vaste activa	Niveau 2	3 445	3 445		3 445
Handelsvorderingen	Niveau 2	12 112	12 112		12 112
Overige vorderingen	Niveau 2	50 112	21 899		21 899
Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	1 072	1 072		1 072
TOTAAL		191 109	162 896		162 896
VERPLICHTINGEN					
Rentedragende schulden	Niveaux 1 et 2	315 849	315 849		318 159
Handelsschulden	Niveau 2	34 266	34 266		34 266
Overige verplichtingen	Niveau 2	30 450	30 450		30 450
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	1 789		1 789	140
TOTAAL		382 354	380 565	1 789	383 015



LIQUIDITEITSRISICO

De Venootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering heeft, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is, voor het merendeel van de voornoemde financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2016 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft geen politiek ter indekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De EUR werd bepaald als functionele valuta van de activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico aanzienlijk voorkomt.

21) EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt € 314 949 duizend ten opzichte van € 165 466 duizend op 31 december 2015. Dit is een stijging van € 149 483 duizend. De verklaring van deze wijziging is opgenomen in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

BELEID VAN DE RISICO'S IN VERBAND MET HET KAPITAAL

IMMOBEL streeft naar een optimale structuur van permanente kapitalen door een evenwichtige verhouding tussen het kapitaal en de schulden op lange termijn te bereiken. Het doel is de waarde voor de aandeelhouder zo hoog mogelijk te houden en tegelijk de vereiste financiële flexibiliteit te bewaren om de ontwikkelingsprojecten tot een goed einde te brengen. Onder de andere elementen die van belang zijn in de besluitvorming zijn er de verwachte return van elk project en de handhaving van bepaalde balansratio's.

22) PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN

De pensioen- en gelijkaardige verplichtingen dekken de verbintenissen van de Groep betreffende de groepsverzekering. Het bedrag geboekt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake pensioenplannen met vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

	31-12-2016
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	
Huidige waarde van de verplichtingen	2 899
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-2 797
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDRAGEN	102
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	
Kost van verleende diensten	- 81
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	- 43
Interestopbrengsten op de activa van het plan	40
Administratieve kosten	- 6
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING	- 90
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:	
- wijzigingen van financiële hypothesen	- 134
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) ¹	97
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	195
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	159
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN	69



HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	3 749
Kost van verleende diensten	81
Rentelasten	43
Bijdragen van de werknemers	16
Actuariële (winsten) / verliezen	- 61
Betaalde voordelen	- 928
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	2 899
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI	3 486
Interestopbrengsten	40
Bijdragen van de werkgever	92
Bijdragen van de werknemers	16
Betaalde voordelen	- 928
Rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) ⁴	97
Administratieve kosten	- 6
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER	2 797
BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2017	66

ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN	31-12-2016		
Actualisatiepercentage	1,30%		
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen	3,50%		
Gemiddeld inflatiepercentage	2,00%		
Gehanteerde overlevingstafel	MR/FR-3		
GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31-12-2016			
Actualisatiepercentage	0,60%	1,10%	0,10%
Bedrag van de verplichtingen	2 899	2 781	3.029

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn voornamelijk belegd in obligaties. Het erkende bedrag in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt € 158 duizend. Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt € 691 duizend.

Belgisch pensioenplan met gewaarborgd rendement : 20 werknemers genieten van bijdrageplannen onderworpen aan de Belgische wet op de aanvullende pensioenen (minimum gewaarborgd rendement). De wet van 18 december 2015 heeft minimum gewaarborgde rentevoeten als volgt vastgesteld:

- voor betaalde bijdragen tot 31 december 2015, blijven de sedert 2014 toegepaste tarieven (hetzij 3,25% en 3,75% van de respectievelijk door de werkgever en de werknemer betaalde premies) van toepassing.

- voor betaalde bijdragen vanaf 1 januari 2016: gewaarborgde minimumrentevoet gebaseerd op de OLO-rente met een minimum van 1,75% en een maximum van 3,75% ;

BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER IN HET KADER VAN HET PLAN VASTE BIJDRAGEN	35
---	-----------

⁴ Het rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) voor het jaar 2016 wordt verklaard door, enerzijds de valorisatie van de reële waarde van de activa van het plan op basis van de actuele waarde van de verminderde kapitalen van de groepsverzekering en, anderzijds door de daling van de actualisatievoet onder de technische rentevoeten gegarandeerd door de verzekeringsmaatschappij.



23) VOORZIENINGEN

De voorzieningen evolueren als volgt :

			31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Voorzieningen betreffende de verkopen			1 776	-	3 715
Overige voorzieningen			4	52	17
TOTAAL VOORZIENINGEN			1 780	52	3 732
	Betreffende de verkopen	Overige			
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	0	52	52		
Toevoegingen	603		603		
Gebruiken	-1 769	- 7	-1 776		
Terugname's		- 52	- 52		
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 942	11	2 953		
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	1 776	- 48	1 728		
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	1 776	4	1 780		

De uitsplitsing van de voorzieningen per sector is als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	1 466		3 459
Residentieel	219	52	178
Verkavelingen	95		95
TOTAAL	1 780	52	3 732

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank. De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten,
- zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen ingediend door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.

24) HANDELSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per sector :

	31-12-2016
Kantoren	13 637
Residentieel	16 276
Verkavelingen	4 353
TOTAAL HANDELSCHULDEN	34 266


WAARVAN KORTLOPENDE HANDELSCHULDEN
33 763
25) OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	31-12-2016
Sociale schulden	749
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	5 804
Ontvangen voorschotten op verkopen	1 610
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	9 220
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 086
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten	4 711
Overige	3 319
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	26 499
De overige kortlopende verplichtingen hebben betrekking op volgende sectoren:	31-12-2016
Kantoren	12 674
Residentieel	11 291
Verkavelingen	2 534
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	26 499

26) BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL NV
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:			
- voorraden	126 176	133 149	48 249
- andere activa	111	-	111
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	126 287	133 149	48 360
De waarborgen bestaan uit :			
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd registratierecht)	31 409	14 320	13 166
- Waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw	71 513	117 650	22 761
- waarborgen "Beindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)	21 317	-	10 813
- waarborgen "Overige" (betalingswaarborg, verhuring, ...)	2 048	1 179	1 620
TOTAAL	126 287	133 149	48 360
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	593 139	336 406	138 025
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	402 374	138 989	308 524
Pand op aandelen van verbonden ondernemingen	-	66 752	-
Pand op overige activa	-	27 401	-
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA VAN DE GROEP	402 374	138 989	308 524
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:			
- Langlopende financiële verplichtingen	184 177	116 541	84 361
- Kortlopende financiële verplichtingen	36 581	26 650	19 817
TOTAAL	220 758	143 191	104 178

Ten gevolge van de vorderingen tot revindicatie met betrekking tot percelen grenzend aan de onze, wordt de aanvang van de werken van het project CBD ONE te Warschau verplaatst. De Vennootschap kan, op dit ogenblik, de financiële gevolgen van deze procedure nog niet



inschatten. De Buitengewone Algemene Vergadering heeft op 17 november 2016 een performance share plan "Performance Share Plan 2017-2019" goedgekeurd, in het voordeel van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer voor de jaren 2017, 2018 en 2018. Dit plan heeft geen impact op de resultaten van 2016.

27) WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	31-12-2016
Vorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien	
als bedrijfscombinaties	13 371
Overige activa	33 550
Overige verplichtingen	-20 815
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	26 106

28) INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31-12-2016
A ³ Capital NV + Vemaco NV + A ³ Management BVBA	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.	4,12%
IMMOBEL (actions propres)	12,30%
Aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen	9 997 356

RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS

Dit heeft betrekking op de bezoldigingen van de leden van het Management, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur

	31-12-2016
Bezoldigingen	2 015
Voordelen na uitdiensttreding	29
Andere voordelen	11
TOTAAL	2 055

RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De relaties met joint ventures of geassocieerde ondernemingen bestaan voornamelijk uit leningen of voorschotten, waarvan de bedragen zijn opgenomen in de financiële staten onder de rubrieken:

	31-12-2016
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - Aandeelhoudersleningen door de Groep (zie toelichting 15)	34 827
Overige vlottende activa	17 788
Overige kortlopende verplichtingen	9 220
Renteopbrengsten	1 184
Rentelasten	72

Voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen zie toelichting 15.



29) GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Geen enkele belangrijke gebeurtenis, die de financiële staten zou kunnen wijzigen, heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2016 tot en met 19 april 2017 (datum waarop de financiële staten goedgekeurd zijn door de Raad van Bestuur).

30) ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Vennootschappen die deelluitmaken van de Groep op 31 december 2016:

DOCHTERONDERNEMINGEN - geconsolideerd volgens de integrale methode

NAAM	ONDERNEMING-SNUMMER	ZETEL	AANDEEL VAN DE GROEP IN % (economisch belang)
ALLFIN NV	0475 729 174	Brussel	100,00
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Brussel	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Brussel	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Brussel	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Brussel	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100,00
CEDET Sp. z.o.o.	0000 30 58 51	Warschau	100,00
CEDET DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 31 88 63	Warschau	100,00
CENTRE ETOILE SARL	B 204 563	Luxemburg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Brussel	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Brussel	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Brussel	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Brussel	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Brussel	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Brussel	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Brussel	100,00
FLEX PARK	CZ 262 09 691	Praag	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Brussel	65,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Brussel	65,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Brussel	100,00
FONCIÈRE MONTOYER SA	0826 862 642	Brussel	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Warschau	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Warschau	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	000,48 02 78	Warschau	90,00
GREEN DOG SA	0897 498 339	Brussel	100,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Brussel	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Warschau	90,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Warschau	100,00
IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN NV	0403 342 826	Brussel	100,00



IMMO-PUYHOEK NV	0847 201 958	Brussel	100,00
INFINITY LIVING SA	-	Luxemburg	100,00
INFINITY WORKING & SHOPPING SA	-	Luxemburg	100,00
LAKE FRONT NV	0562 818 447	Brussel	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Brussel	100,00
LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Brussel	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Brussel	100,00
MÖBIUS I SA	0662 473 277	Brussel	100,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069	Brussel	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL NV	0837 806 420	Brussel	100,00
MOULIN SA	B 179 263	Luxemburg	100,00
OD 214 Sp. z.o.o.	0000 53 59 20	Warschau	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81	Warschau	100,00
PERCIPI NV	0478 273 940	Brussel	100,00
POLVERMILLENSARL	B 207 813	Luxemburg	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206	Brussel	100,00
RIGOLETTO NV	0536 987 545	Brussel	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT NV	0633 872 927	Brussel	100,00
't ZOUT CONSTRUCT NV	0656 754 831	Brussel	100,00
TORRES INVESTMENT Sp. z.o.o.	0000 34 75 83	Warschau	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174	Luxemburg	90,00
VAARTKOM NV	0656 758 393	Brussel	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT NV	0656 752 257	Brussel	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986	Brussel	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185	Brussel	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58	Warschau	100,00

JOINT VENTURES - geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	ZETEL	AANDEEL VAN DE GROEP IN % (economisch belang)
BELLA VITA SA	0890 019 738	Brussel	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warschau	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50,00
FANSTER ENTERPRISE Sp. z.o.o.	0000 39 60 31	Warschau	50,00
FONCIÈRE DU PARC SA	0433 168 544	Brussel	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664	Brussel	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592	Gilly	50,00
IMMO KEYENVELD 1 NV	0845 714 096	Brussel	50,00
IMMO KEYENVELD 2 NV	0845 714 492	Brussel	50,00
IMMO PA 33 1 NV	0845 710 336	Brussel	50,00
IMMO PA 44 1 NV	0845 708 257	Brussel	50,00
IMMO PA 44 2 NV	0845 709 049	Brussel	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT NV	0849 400 294	Brussel	50,00
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33



PEF KONS INVESTMENT SA	B 288 48	Luxemburg	33,33
RAC 3 NV	0819 588 830	Antwerpen	40,00
RAC 4 NV	0819 593 481	Brussel	40,00
RAC5 NV	0665 775 535	Antwerpen	40,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529	Brussel	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133	Brussel	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420	Brussel	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430	Brussel	50,00
VILPRO NV	0437 858 295	Brussel	50,00

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	ZETEL	AANDEEL VAN DE GROEP IN % (economisch belang)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Brussel	33,33
GRASPA DEVELOPMENT Sp. z.o.o;	0000 37 38 66	Warschau	25,00

Er zijn geen belangrijke beperkingen opgelegd aan de Groep in verband met de activa en verplichtingen van haar filialen, met uitzondering van de elementen opgenomen in toelichting 15.

Indien er financiële schulden zijn aan kredietinstellingen, worden de terugbetaling van aandeelhoudersleningen achtergesteld ten opzichte van de schulden aan kredietinstellingen.



H. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Ondergetekende verklaren dat, voor zover hen bekend :

- De Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL NV en haar dochterondernemingen per 31 december 2016 opgesteld is overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep IMMOBEL en van de filialen in de consolidatie opgenomen ; en
- Het Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2016 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur :

Alexander Hodac⁵
Gedelegeerd Bestuurder

Marnix Galle⁶
Voorzitter van de Raad van Bestuur

⁵ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

⁶ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba



I. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

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

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2016, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel SA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 716 232 (000) EUR en de geconsolideerde winst/(aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 52 474 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) zoals deze in België werden aangenomen. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde 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 groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep 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.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Immobel SA een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2016, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

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 verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Zaventem, 19 april 2017

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne



II. STATUTAIRE JAARREKENING

De Statutaire Jaarrekening van de moeder vennootschap NV IMMOBEL wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van NV IMMOBEL en het Verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

IMMOBEL NV
Regentschapsstraat 58
BE-1000 Brussel
België
www.immobel.be

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de Statutaire Jaarrekening van NV IMMOBEL.

FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	31/12/2016	31/12/2015
VASTE ACTIVA	240 386	99 237
Oprichtingskosten	726	761
Immateriële vaste activa	142	168
Materiële vaste activa	925	945
Financiële vaste activa	238 593	97 363
VLOTTENDE ACTIVA	342 811	322 903
Vorderingen op meer dan één jaar	5 367	-
Vorraden	92 906	133 742
Vorderingen op ten hoogste één jaar	116 934	173 028
Eigen aandelen	55 000	-
Liquide middelen	67 229	10 828
Overlopende rekeningen	5 375	5 305
TOTAAL DER ACTIVA	583 197	422 140
PASSIVA	31/12/2016	31/12/2015
EIGEN VERMOGEN	307 530	207 452
Kapitaal	97 357	60 302
Reserves	107 076	10 076
Overgedragen winst	103 097	137 074
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1 486	3 166
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 486	3 166
SCHULDEN	274 181	211 522
Schulden op meer dan één jaar	204 603	131 809
Schulden op ten hoogste één jaar	63 975	71 921
Overlopende rekeningen	5 603	7 792
TOTAAL DER PASSIVA	583 197	422 140



RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN €)

	31/12/2016	31/12/2015
Bedrijfsopbrengsten	28 045	20 914
Bedrijfskosten	-18 785	-13 715
BEDRIJFSRESULTAAT	9 260	7 199
Financiële opbrengsten	27 078	9 217
Financiële kosten	-12 093	-9 384
FINANCIEEL RESULTAAT	14 985	- 167
WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN	24 245	7 032
Belastingen	-2 772	10
WINST VAN HET BOEKJAAR	21 473	7 042
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	21 473	7 042

RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN €)

	31/12/2016	31/12/2015
TE BESTEMMEN WINST	176 156	137 074
Te bestemmen winst van het boekjaar	21 473	7 042
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	154 683	130 032
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	55 000	-
Aan de overige reserves	55 000	-
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	103 097	137 074
Over te dragen winst	103 097	137 074
UIT TE KEREN WINST	18 059	0
Vergoeding van het kapitaal	17 534	0
Andere rechthebbenden	525	0



A. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

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-afrekbare BTW. De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel.

De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende :

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

De **financiële vaste activa** worden opgenomen aan hun aanschaffingsprijs rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen. Ze ondergaan waardeverminderingen in geval van duurzame minderwaarde.

De **vorderingen op meer dan één jaar** en de **vorderingen op ten hoogste één jaar** worden aan hun nominale waarde geboekt. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering, of indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager is dan de boekwaarde.

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde.

De **aankopen** en de **verkopen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd.

De **geldbeleggingen** worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

De **liquide middelen** worden tegen hun nominale waarde geboekt. Ze zijn onderhevig aan waardeverminderingen indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager ligt dan de aanschaffingswaarde.

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd ter indekking van grote herstellings- of onderhoudswerken en risico's voortvloeiend uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, toegestane voorschotten, technische waarborgen na verkoop of levering en hangende geschillen. De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overmatig of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.