COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **FEDERALE REAL ESTATE**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Rue de l'Etuve N°: 12 Boîte:

Code postal: 1000 Commune: Bruxelles

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise: BE 0403.353.120

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 18-12-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 22-03-2022

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2021 au 31-12-2021

Exercice précédent du 01-01-2020 au 31-12-2020

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

C-cap 6.1, C-cap 6.2.1, C-cap 6.2.2, C-cap 6.2.4, C-cap 6.2.5, C-cap 6.3.2, C-cap 6.3.4, C-cap 6.3.6, C-cap 6.5.2, C-cap 6.11, C-cap 6.17, C-cap 6.18.2, C-cap 6.20, C-cap 8, C-cap 9, C-cap 11, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 15

T. DE TROCH.
Administrateur Délégué.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

MELIN Pierre-Marie
Entrepreneur
Rue du Cimetière 3
1341 Céroux-Mousty
BELGIQUE

Début de mandat: 15-05-2018	Fin de mandat: 22-03-2022	Vice-président du Conseil d'Administration

BANDELLA Marc

Rue des Roblets 3
7180 Seneffe
BELGIQUE

Début de mandat: 15-05-2018	Fin de mandat: 26-03-2024	Administrateur

MEEUS Tom

Markstraat 49
8301 Heist-aan-Zee
BELGIQUE

Début de mandat: 18-09-2012	Fin de mandat: 11-05-2021	Administrateur délégué

BRAET Jean-Baptiste

Della Faillelaan 49
2020 Antwerpen
BELGIQUE

Début de mandat: 09-06-2016	Fin de mandat: 22-03-2022	Administrateur

DHERTE Juliette

rue Vlasendael 38
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Début de mandat: 09-06-2016	Fin de mandat: 22-03-2022	Administrateur

VERGEYLEN Véronique
Administrateur-directeur
Avenue des Alouettes 25
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat: 15-05-2018	Fin de mandat: 26-03-2024	Administrateur

DE SCHREVEL Frédéric
General Council

Avenue Dr Edmond Cordier 1
1160 Auderghem
BELGIQUE

Début de mandat: 11-05-2021 Fin de mandat: 26-03-2024 Président du Conseil d'Administration

DE TROCH Tom

Elizabetlaan 181/32
8300 Knokke-Heist
BELGIQUE

Début de mandat: 11-05-2021 Fin de mandat: 11-05-2027 Administrateur délégué

DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN/REVISEURS D'ENTREPRISE BV/SRL (B00025)
BE 0429.053.863
Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J
1930 Zaventem
BELGIQUE

Début de mandat: 15-05-2020 Fin de mandat: 21-03-2023 Réviseur d'entreprises

Représenté directement ou indirectement par:

VLAMINCKX Dirk (A01978)
Réviseur d'Entreprises
Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J
1930 Zaventem

N°	BE 0403.353.120		C-cap 2.2

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

A. La tenue des comptes de la société*,

B. L'établissement des comptes annuels*,

C. La vérification des comptes annuels et/ou

D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**63.638.159**	**44.023.181**
Immobilisations incorporelles	6.2	21	**57.473**	**187.469**
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	**24.320.459**	**25.112.552**
Terrains et constructions		22	3.484.962	3.458.634
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	15.422	40.199
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	20.820.075	21.613.719
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	**39.260.227**	**18.723.160**
Entreprises liées	6.15	280/1	33.864.258	15.413.789
Participations		280	21.474.289	3.474.289
Créances		281	12.389.969	11.939.500
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	4.645.056	2.341.496
Participations		282	3.427.056	1.123.496
Créances		283	1.218.000	1.218.000
Autres immobilisations financières		284/8	750.913	967.875
Actions et parts		284	727.500	729.979
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	23.413	237.896
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**11.917.558**	**26.259.418**
Créances à plus d'un an		29	**8.288**	
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	8.288	
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	**3.884.931**	**21.403.247**
Stocks		30/36	3.884.931	21.403.247
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32	14.510	59.248
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	3.870.421	21.343.999
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**4.306.296**	**4.465.733**
Créances commerciales		40	658.161	1.329.100
Autres créances		41	3.648.135	3.136.633
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	**210.414**	
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	210.414	
Valeurs disponibles		54/58	**2.703.837**	**36.590**
Comptes de régularisation	6.6	490/1	**803.792**	**353.848**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**75.555.717**	**70.282.599**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**41.831.486**	**40.864.166**
Apport	6.7.1	10/11	**10.238.500**	**10.238.500**
Capital		10	10.238.500	10.238.500
Capital souscrit		100	10.238.500	10.238.500
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12	**70.171**	**70.171**
Réserves		13	**31.518.516**	**30.548.516**
Réserves indisponibles		130/1	1.024.080	1.024.080
Réserve légale		130	1.023.850	1.023.850
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	230	230
Réserves immunisées		132	906.011	906.011
Réserves disponibles		133	29.588.425	28.618.425
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	**4.299**	**6.980**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	**195.840**	**196.376**
Provisions pour risques et charges		160/5	**195.840**	**196.376**
Pensions et obligations similaires		160	5.840	6.376
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	190.000	190.000
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	**33.528.391**	**29.222.057**
Dettes à plus d'un an	6.9	17	**29.031.590**	**352.310**
Dettes financières		170/4	29.000.000	
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	29.000.000	
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	31.590	352.310
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	**3.416.547**	**28.131.070**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	993.664	1.283.484
Fournisseurs		440/4	993.664	1.283.484
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	151.997	176.468
Impôts		450/3	28.235	30.113
Rémunérations et charges sociales		454/9	123.762	146.355
Autres dettes		47/48	2.270.886	26.671.118
Comptes de régularisation	6.9	492/3	**1.080.254**	**738.677**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**75.555.717**	**70.282.599**

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	**21.525.553**	**8.301.265**
Chiffre d'affaires	6.10	70	20.219.272	5.208.195
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		1.372.794
Production immobilisée		72	33.208	
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.266.048	1.720.276
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	7.025	
Coût des ventes et des prestations		60/66A	**20.246.939**	**7.467.777**
Approvisionnements et marchandises		60	14.771.089	2.391.083
Achats		600/8		5.120.943
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	14.771.089	-2.729.860
Services et biens divers		61	1.874.623	1.469.732
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	2.038.923	1.655.207
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	858.668	433.821
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	-15.482	147.985
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8		3.105
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	719.118	1.366.844
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	**1.278.614**	**833.488**
Produits financiers		75/76B	**823.477**	**2.463.422**
Produits financiers récurrents		75	823.477	1.488.028
Produits des immobilisations financières		750	735.675	581.681
Produits des actifs circulants		751		
Autres produits financiers	6.11	752/9	87.802	906.347
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		975.394
Charges financières		65/66B	**757.444**	**218.209**
Charges financières récurrentes	6.11	65	390.843	218.209
Charges des dettes		650	365.077	159.920
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	25.766	58.289
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	366.601	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	**1.344.647**	**3.078.701**
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	**376.103**	**365.686**
Impôts		670/3	384.084	539.638
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	7.981	173.952
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	**968.544**	**2.713.015**
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	**968.544**	**2.713.015**

N°	BE 0403.353.120		C-cap 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**975.524**	**2.745.542**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	968.544	2.713.015
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	6.980	32.527
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2	**970.000**	**1.400.000**
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	970.000	1.400.000
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	**4.299**	**6.980**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7	**1.225**	**1.338.562**
Rémunération de l'apport		694		1.336.368
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697	1.225	2.194

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8052P	XXXXXXXXXX	1.617.736
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8022	9.280	
Cessions et désaffectations		8032		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8052	1.627.016	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8122P	XXXXXXXXXX	1.430.267
Mutations de l'exercice				
Actés		8072	139.276	
Repris		8082		
Acquis de tiers		8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8102		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8122	1.569.543	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		211	57.473	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191P	XXXXXXXXXX	6.896.942
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8161	64.710	
Cessions et désaffectations		8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191	6.961.652	
Plus-values au terme de l'exercice		8251P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8211		
Acquises de tiers		8221		
Annulées		8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice		8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321P	XXXXXXXXXX	3.438.308
Mutations de l'exercice				
Actés		8271	38.382	
Repris		8281		
Acquis de tiers		8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321	3.476.690	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22	3.484.962	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8193P	XXXXXXXXXX	210.981
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8163		
Cessions et désaffectations		8173	34.595	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8193	176.386	
Plus-values au terme de l'exercice		8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8213		
Acquises de tiers		8223		
Annulées		8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice		8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8323P	XXXXXXXXXX	170.782
Mutations de l'exercice				
Actés		8273	4.354	
Repris		8283		
Acquis de tiers		8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8303	14.172	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8323	160.964	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		24	15.422	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8195P	XXXXXXXXXX	23.225.860
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8165	230.387	
Cessions et désaffectations		8175	1.015	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8185	-382.127	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8195	**23.073.105**	
Plus-values au terme de l'exercice		8255P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8215		
Acquises de tiers		8225		
Annulées		8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice		8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8325P	XXXXXXXXXX	1.612.141
Mutations de l'exercice				
Actés		8275	640.889	
Repris		8285		
Acquis de tiers		8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8325	**2.253.030**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		26	**20.820.075**	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8391P	XXXXXXXXXX	3.430.348
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8361	18.000.000	
Cessions et retraits		8371		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8391	21.430.348	
Plus-values au terme de l'exercice		8451P	XXXXXXXXXX	70.171
Mutations de l'exercice				
Actées		8411		
Acquises de tiers		8421		
Annulées		8431		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8441		
Plus-values au terme de l'exercice		8451	70.171	
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8521P	XXXXXXXXXX	24.743
Mutations de l'exercice				
Actées		8471		
Reprises		8481		
Acquises de tiers		8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8501		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8521	24.743	
Montants non appelés au terme de l'exercice		8551P	XXXXXXXXXX	1.487
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8541		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8551	1.487	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		280	21.474.289	
ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		281P	XXXXXXXXXX	11.939.500
Mutations de l'exercice				
Additions		8581	817.070	
Remboursements		8591		
Réductions de valeur actées		8601	366.601	
Réductions de valeur reprises		8611		
Différences de change	(+)/(-)	8621		
Autres	(+)/(-)	8631		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		281	12.389.969	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE		8651	366.601	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8392P	XXXXXXXXXX	1.123.496
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8362	250.000	
Cessions et retraits		8372		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8382		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8392	1.373.496	
Plus-values au terme de l'exercice		8452P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8412	2.053.560	
Acquises de tiers		8422		
Annulées		8432		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8442		
Plus-values au terme de l'exercice		8452	2.053.560	
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8522P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8472		
Reprises		8482		
Acquises de tiers		8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8502		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8512		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8522		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8552P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8542		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8552		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		282	3.427.056	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		283P	XXXXXXXXXX	1.218.000
Mutations de l'exercice				
Additions		8582		
Remboursements		8592		
Réductions de valeur actées		8602		
Réductions de valeur reprises		8612		
Différences de change	(+)/(-)	8622		
Autres	(+)/(-)	8632		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		283	1.218.000	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE		8652		

		Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8393P	XXXXXXXXXX	1.254.979
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8363		
Cessions et retraits		8373	2.479	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8393	1.252.500	
Plus-values au terme de l'exercice		8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8413		
Acquises de tiers		8423		
Annulées		8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice		8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8473		
Reprises		8483		
Acquises de tiers		8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8553P	XXXXXXXXXX	525.000
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8553	525.000	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		284	727.500	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		285/8P	XXXXXXXXXX	237.896
Mutations de l'exercice				
Additions		8583		
Remboursements		8593		
Réductions de valeur actées		8603		
Réductions de valeur reprises		8613		
Différences de change	(+)/(-)	8623		
Autres	(+)/(-)	8633	-214.483	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		285/8	23.413	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE		8653		

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles la société détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital, de capitaux propres ou d'une classe d'actions de la société.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
TRILOGIS PARK BE 0872.637.437 Société anonyme Rue du Moulin 320 4020 Bressoux **BELGIQUE**	sans désignation de valeur	1.750	50		31-12-2020	EUR	1.503.000	421.000
FM PROPERTIES BE 0647.517.560 Société anonyme Rue du Moulin 320 4020 Liège **BELGIQUE**	sans désignation de valeur	50	50		31-12-2020	EUR	347.000	7.000
FEDERALE ASSURANCE SOCIETE COOPERATIVE BE 0403.257.506 Société coopérative à responsabilité limitée Rue de l'Etuve 12 1000 Bruxelles **BELGIQUE**	Parts de coopérateurs	200	0,11		31-12-2020	EUR	116.713.000	1.504.000
F.R.E. ENTWECKLUNG LËTZEBUERG S.A R.L. B229476 Société à responsabilité limitée Avenue du Swing 12 4361 SANEM **LUXEMBOURG**	Part sociale	11.999	99,99		31-12-2020	EUR	-112.000	-35.000
SCHEUTBOSCH BE 0717.666.673 Société privée à responsabilité limitée					31-12-2020	EUR	549.000	-22.000

Rue de l'Etuve 12 1000 Bruxelles **BELGIQUE**	Parts sociales sans désignation de valeur	99	99					
BELLE AU BOIS DORMANT BE 0717.613.126 Société privée à responsabilité limitée Rue de l'Etuve 12 1000 Bruxelles **BELGIQUE**	Parts sociales sans désignation de valeur nominale	99	99		31-12-2020	EUR	437.000	-33.000
RIVER PARK SARL Rue des Bains 22-23 1212 Luxembourg **LUXEMBOURG**	parts sociales nominatives d'une valeur nominale de 1 euro	6.600	55		31-12-2020	EUR	-2.154.000	-1.480.000
FEDERALE REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT BE 0825.774.262 Société anonyme Rue de l'Etuve 12 1000 Bruxelles **BELGIQUE**	part sociale sans dénomination de valeur nominale	19.208	8,55		31-12-2020	EUR	160.470.926	7.323.257

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51		
Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Actions et parts - Montant non appelé	8682		
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
Titres à revenu fixe	52	**210.414**	
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

	Exercice
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important	
Produits acquis	316.654
Intérêts à recevoir	293.336
Comptes d'attentes	193.801

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Capital			
Capital souscrit au terme de l'exercice	100P	XXXXXXXXXX	10.238.500
Capital souscrit au terme de l'exercice	100	10.238.500	

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Modifications au cours de l'exercice			
Représentation du capital			
Catégories d'actions			
parts sociales sans désignation de valeur		10.238.500	40.496
Actions nominatives	8702	XXXXXXXXXX	40.496
Actions dématérialisées	8703	XXXXXXXXXX	

	Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
Capital non libéré			
Capital non appelé	101		XXXXXXXXXX
Capital appelé, non versé	8712	XXXXXXXXXX	
Actionnaires redevables de libération			

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	8721	
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Montant du capital détenu	8731	
Nombre d'actions correspondantes	8732	
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant du capital à souscrire	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant du capital à souscrire	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	
Capital autorisé non souscrit	8751	

	Codes	Exercice
Parts non représentatives du capital		
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	8781	

Exercice

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
Federale Assurance - Caisse commune BE 0407.963.786	Parts sociales sans désignation de Valeur			19
Federale Assurance - Société Coopérative BE 0403.257.506	Parts sociales sans désignation de valeur			65
Federale Assurance - Mutuelle Vie BE 0408.183.324	Parts sociales sans désignation de valeur			16

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

	Exercice
Litige dans une construction avec l'Association des copropriétaires	145.000
Litiges sociaux	45.000

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

	Codes	Exercice
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	29.000.000
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	29.000.000
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**29.000.000**
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	31.590
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	**31.590**

DETTES GARANTIES

	Codes	Exercice
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	

	Codes	Exercice
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société		
Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062	

	Codes	Exercice
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		
Impôts		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	28.235
Dettes fiscales estimées	450	
Rémunérations et charges sociales		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	123.762

	Exercice
COMPTES DE RÉGULARISATION	
Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important	
Produits à reporter	1.080.254
Frais immeubles à répartir	382.728

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Ventes de terrains et d'immeubles		17.600.363	2.016.067
Loyers de terrains et d'immeubles		2.649.168	2.918.462
Recettes diverses de terrains et d'immeubles		0	273.665
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	22	19
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	22	19
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	32.013	25.604
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	1.268.030	1.012.483
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	435.646	361.723
Primes patronales pour assurances extralégales	622	234.837	234.803
Autres frais de personnel	623	62.930	46.198
Pensions de retraite et de survie	624	37.480	
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	15.827	149.739
Reprises	9113	31.309	1.754
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	0	3.105
Utilisations et reprises	9116		
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	687.784	1.352.466
Autres	641/8	31.334	14.378
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096	1	1
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	1	1
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	343	1.249
Frais pour la société	617	11.769	47.515

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	**7.025**	**975.394**
Produits d'exploitation non récurrents	76A	**7.025**	
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	7.025	
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	76B		**975.394**
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		975.394
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	**366.601**	
Charges d'exploitation non récurrentes	66A		
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	66B	**366.601**	
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661	366.601	
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	**384.084**
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	384.084
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		

	Exercice
Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice	

	Codes	Exercice
Sources de latences fiscales		
Latences actives	9141	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	
Autres latences actives		
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte			
A la société (déductibles)	9145	328.558	1.445.785
Par la société	9146	3.247.240	4.845.499
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	331.248	261.538
Précompte mobilier	9148	0	76.333

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	**1.030.200**
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société	9153	1.030.200
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	317.676
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
Garanties locatives constituées sur des comptes bloqués		133.368
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

	Codes	Exercice
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

	Code	Exercice
Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées	9220	
Bases et méthodes de cette estimation		

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS

	Exercice
Depuis la clôture de l'exercice 2019, la société est confrontée au déclenchement de la crise COVID-19. En raison de cette crise sanitaire, des mesures de	0
de grande envergure ont été prises par les gouvernements belges (au niveau fédéral, régional et local). Tous les secteurs d'activités sont touchés, certains plus que d'autres. Pour le secteur immobilier,	0
l'activité locative souffre avec des différences importantes	0
au niveau de ces segments :	0
• Au niveau de location commerciale, les difficultés de paiement ou les reports de loyer sont les cas les plus nombreux. Toutefois, cela varie fortement	0
en fonction des commerces qui sont essentiels ou non essentiels. Ainsi, le commerce qui dépend du tourisme a été durement touché : nous avons conclu des accords	0
avec la plupart de ces commerçants en évitant les procédures judiciaires. Pour 2022, nous attendons une amélioration au second semestre.	0

Exercice
0
0
0
0
0
0
0
0

• Les grandes surfaces, chambres d'étudiants et maisons de repos ne sont pas touchées.
• Le marché locatif de logements se porte bien.
• C'est plus récemment que nous observons des impacts au niveau du marché de bureaux liés à la remise en question des entreprises de la façon de travailler.
En effet le travail à domicile s'est installé d'une façon définitive. Nous constatons que des locataires de grande taille postposent leur décision de louer des
nouvelles surfaces de bureaux. Pour les bureaux de taille moyenne, l'intérêt reste plutôt stable. A Bruxelles on s'attend à une diminution de la surface loué à
22% suite au télétravail. Le vide locatif pourrait monter de 7,7% à 8,5%. Au niveau des transactions (vente ou achat) l'importance accrue du travail à
domicile n'est pas sans conséquence sur les besoins en espace de bureaux
• La logistique s'en sort très bien et bénéficie de la pression observée au niveau des surfaces commerciales.

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS)

Exercice

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	280/1	**33.864.258**	**15.413.789**
Participations	280	21.474.289	3.474.289
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281	12.389.969	11.939.500
Créances	9291	**1.929.274**	**2.518.191**
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	1.929.274	2.518.191
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	**29.591.980**	**25.047.274**
A plus d'un an	9361	29.000.000	
A un an au plus	9371	591.980	25.047.274
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	0	62.163
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441	220	16.423
Charges des dettes	9461	234.814	159.920
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252	**4.645.056**	**2.341.496**
Participations	9262	3.427.056	1.123.496
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282	1.218.000	1.218.000
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

Exercice

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cet état.

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

	Codes	Exercice
LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES		
Créances sur les personnes précitées	9500	
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable		
Aux administrateurs et gérants	9503	59.481
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	

	Codes	Exercice
LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	**10.100**
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95063	
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95081	
Missions de conseils fiscaux	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95083	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Informations à compléter par les sociétés soumises aux dispositions du Code des sociétés et des associations relatives aux comptes consolidés

Informations à compléter par la société si elle est filiale ou filiale commune

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une société de droit belge, numéro d'entreprise de la(des) société(s) mère(s) et indication si cette (ces) société(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation*:

FEDERALE ASSURANCE MUTUELLE VIE
Entreprise mère consolidante - Ensemble le plus grand
BE 0408.183.324
Rue de l'Eluve 12
1000 Bruxelles
BELGIQUE

---

* Si les comptes de la société sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit de sociétés dont la société fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

Règles d'évaluation

Lors de l'exercice comptable 2021, il n'y a pas eu de changement dans les règles d'évaluations par rapport à l'exercice 2020.

ACTIF

II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Ils sont actés à leur prix d'acquisition, augmenté des frais accessoires pour autant que le prix d'acquisition, TVA comprise, soit supérieur ou égal à 1.000,00 Eur.
Les actifs dont le prix d'acquisition, TVA comprise, est inférieur à 1.000,00 Eur sont pris en charge l'année d'acquisition.
Ils sont amortis:
- au prorata de la vente des biens auxquels ces immobilisations se rapportent;
- au prorata du nombre de jours, sur base de la méthode linéaire, sur une durée de 5 ans ou, à partir de l'exercice 2010, sur la durée prévue de leur utilisation et à défaut, sur 5 ans (licences, logiciels).

Les logiciels d'application sont, à partir de l'exercice 2010, amortis sur la durée prévue de leur utilisation ou, à défaut, sur 10 ans.
Les valeurs actées, tant en immobilisations qu'en amortissements sur ces immobilisations, sont contre-passées à la dernière année de leur amortissement.

III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Les immeubles sont enregistrées à leur prix d'acquisition ou de revient en ce compris les frais accessoires. Ceux-ci comprennent notamment la TVA et les droits d'enregistrement.
Ce prix (hors terrain) est amortis au prorata du nombre de jours, au taux de 3% l'an, ou sur la durée prévue de l'utilisation du bien.
Dans le cas d'un immeuble dont la valeur estimée du terrain dépasse le prix d'acquisition, aucun amortissement n'est pratiqué sur les constructions. Quant au frais d'acquisition, ils sont amortis à raison de 100%.
- Le matériel et le mobilier de bureau sont repris à l'actif du bilan au prix d'acquisition, y compris les frais accessoires, pour autant que le prix d'acquisition unitaire TVA comprise, soit supérieur à 1.000,00 Eur.
L'actif dont le prix d'acquisition unitaire est inférieur à 1.000,00 Eur est pris directement en charge au compte de résultat sous la rubrique IV.B. "Biens et services divers". L'amortissement du mobilier est du matériel est pratiqué au taux de 10% l'an, au prorata du nombre de jours, ou sur la durée d'utilisation prévue du bien.
- Le matériel informatique, ainsi que les équipements de télé-communications sont repris à l'actif, au prix d'acquisition augmenté des frais accessoires pour autant que le prix d'acquisition unitaire, TVA comprise, soit supérieur ou égal à 1.000,00 Eur.
Le matériel dont le prix d'acquisition unitaire est inférieur à 1.000,00 Eur TVA comprise est pris en charge.
L'amortissement de ces immobilisations corporelles est pratiqué au taux de 20% l'an au prorata du nombre de jours ou sur la durée d'utilisation prévue du bien.
- Le matériel roulant est comptabilisé en valeur d'acquisition, augmenté des frais accessoires.
L'amortissement du matériel roulant est réalisé sur base de la méthode linéaire sur une durée de 4 ou 5 ans selon l'affectation du véhicule.

IV. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Tous les titres sont comptabilisés à leur prix d'acquisition.
Lorsque la valeur d'acquisition du titre à revenu fixe diffère de sa valeur de remboursement, cette différence est prise en résultat, prorata temporis sur la durée restant à courir des titres, comme éléments constitutifs des intérêts produits par ces titres et est portée, selon le cas, en majoration ou en réduction de la valeur d'acquisition des titres.

VII. CREANCES A PLUS D'UN AN ET A UN AN AU PLUS

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur lorsque leur remboursement à l'échéance est, en tout ou en partie incertain ou compromis.

SOCIETES MOMENTANEES

Nous utilisons une des méthodes autorisées par la Commission des normes comptables 3/3.
- au niveau du bilan: nous utilisons la méthode des comptes courants qui consiste à enregistrer les opérations effectuées avec la Société momentanée au travers d'un compte charnière individualisé: le compte courant: avance de fonds, remboursement d'avance, prise en compte du résultat, paiement du bénéfice par la Société momentanée.
  Lors d'une avance de fonds: on débite le compte-courant par le crédit d'un compte financier; lors du remboursement de cette avance ou lors du paiement de notre quote-part dans le bénéfice, on débite le compte financier par le crédit du compte-courant.

- au niveau du compte de résultats: les produits et charges de la comptabilité de la Société momentanée sont compensés afin de n'intégrer que le résultat net dans notre comptabilité;
  si le résultat est positif: on débite le compte-courant de la Société momentanée au bilan et on crédite un compte de produits (749100 - Boni sur travaux en Sociétés momentanées);
  si le résultat est négatif: on débite un compte de charges (649100 - Mali sur travaux en sociétés momentanées) et on crédite le compte-courant au bilan.

- au niveau des annexes (comptes BNB):
  Le bilan et le compte de résultats de chaque société momentanée sont résumés au niveau du détail des règles d'évaluations dans les annexes des comptes que l'on doit déposer à la Banque Nationale.

Société momentanée "Clos du Chevreuil" FRE-Moury Promotion

Siège administratif: Rue du Moulin 320 - 4020 Liège
Objet: construction et valorisation d'un immeuble sur un terrain situé avenue Sur Cortil à 4130 Esneux.
Date de la dernière clôture: 31/12/2021 Participation: 50%
Date de constitution: 03/03/2011

Résumé du bilan et du compte de résultats complets au 31/12/2021

BILAN

ACTIF	26.548
Valeurs disponibles	26.548
PASSIF	26.548
Bénéfice reporté	179.612
Dettes à un an au plus	153.064

COMPTE DE RESULTATS

CHARGES	3.356.368
Coût des ventes et des prestations	3.353.744
Charges financières	1.985
Impôts	639
Bénéfice à reporter	179.612
PRODUITS	3.535.980
Ventes et prestations	3.532.884
Produits financiers	3.096

VI. STOCKS

Les terrains et immeubles sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition, frais accessoires, droits et taxes comprises. Les frais d'équipement sont comptabilisés à leur prix de revient.
Les ventes sont enregistrées par application de la méthode du prix moyen de lotissement.
Pour la prise en résultat des ventes d'appartements construits en gestion propre, la "Completed Contract Method" est appliquée.

IX. VALEURS DISPONIBLES

Les valeurs disponibles sont reprises à leur valeur nominale; elles font l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation, à la date de clôture de l'exercice, est inférieure à leur valeur d'acquisition.

X. COMPTES DE REGULARISATION

1. Intérêts et loyers acquis et non échus:

Les coupons et intérêts acquis et non échus sont évalués échéance par échéance avant déduction du précompte mobilier.

2. Autres comptes de régularisation

soit les revenus et les charges à reporter imputables à un exercice ultérieur.

PASSIF

VI. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, arrête les provisions à constituer pour couvrir les risques de pertes et de charges probables dont le montant ne peut être qu'estimé (y compris les provisions complémentaires de prépension découlant de l'A.R. du 10.12.1987).
Les provisions de voiries à effectuer sur les terrains en stock sont constituées lors de l'inventaire des stocks par le service technique.

VIII. DETTES A PLUS D'UN AN ET A UN AN AU PLUS

Les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

X. COMPTES DE REGULARISATION

Charges à imputer et revenus imputables à un exercice ultérieur.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)

Régime complémentaire de pension:
Il a été contracté, auprès d'une compagnie d'assurances, une assurance de groupe ayant pour objet de constituer, en dehors des obligations légales en matière de pensions et en supplément de celles-ci: - une assurance en vue de la vieillesse, garantissant, à l'assuré, une rente de retraite complémentaire à l'âge de 65 ans pour les hommes et de 60 ans pour les femmes;
- une assurance, en vue du décès, garantissant, à l'épouse et, à défaut, aux enfants à charge, une rente viagère, en cas de décès de l'assuré.
Cette assurance de groupe est alimentée par une cotisation obligatoire de l'assuré et une allocation de la société.

FEDERALE Real Estate S.A.
Rue de l'Etuve 12
1000 BRUXELLES

RPM Bruxelles 0403.353.120

RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 MARS 2022

EXERCICE 2021

Madame,
Monsieur,

Conformément à la loi et à nos statuts, nous avons l'honneur de vous faire rapport de notre gestion au cours de l'exercice 2021 et de soumettre à votre approbation nos comptes annuels clôturés le 31 décembre 2021.

A. GESTION

FEDERALE Real Estate S.A. ('la société') est active dans :

- l'achat et vente de terrains,
- l'achat et vente d'immeubles,
- les promotions et investissements immobiliers,
- les lotissements,
- le 'project management',
- participation dans des projets de promotion en partenariat,
- le 'property management' et le 'letting management' pour compte propre et pour compte des sociétés du groupe Fédérale Assurance.

▪ ACTIVITÉS DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE

- Location (bureaux et appartements) à Bruxelles, Dilbeek et Antwerpen.

- Lancement du projet de réalisation du lotissement « Kreuzberg » à Burg Reuland. Permis d'urbanisation pour la création de 43 lots pour maisons individuelles.

- Développement de nouveaux projets dans le cadre de sociétés mixtes dont F.R.E. est actionnaire. Il s'agit :

a. de l'acquisition de deux immeubles à Liège pour le développement d'un complexe résidentiel de 36 unités sous FM Properties SA
b. du développement d'un complexe résidentiel de 15 appartements à Dommeldange (Luxembourg) sous FRE Entwécklung Lëtzebuerg SàRL.

- Le 'project management' :
  - pour compte propre : finalisation de travaux de réhabilitation d'immeubles de bureaux sis à Groot-Bijgaarden et à Bruxelles,
  - pour compte des sociétés du groupe Fédérale Assurance :
    - travaux de réhabilitation d'immeubles sis à Bruxelles et à Namur
    - Introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation profonde du siège régional de Charleroi et la réaffectation de l'immeuble de bureaux de la rue Basslé en immeuble résidentiel.

- Location et gérance d'immeubles pour compte propre et pour compte des sociétés du groupe Fédérale Assurance :
  - pour compte propre : le montant des loyers perçus s'est élevé à € 521.880,66 et la rémunération de gérance à € 0.
  - pour compte des sociétés du groupe Fédérale Assurance : la société assume également la gestion du parc immobilier des sociétés d'assurance du groupe. Le montant des loyers s'est élevé à 2.127.287,64 en 2021.

▪ FILIALES DE LA SOCIETE

- Filiale luxembourgeoise destinée à la promotion immobilière au Grand-Duché du Luxembourg, « F.R.E. Entwécklung Lëtzebuerg S.à.r.l. ».
- Deux filiales belges (SPV) destinées spécifiquement à la valorisation de terrains à Molenbeek-Saint-Jean, « Belle au bois dormant sprl » et « Scheutbosch sprl ».

B. COMPTES ANNUELS AU 31.12.2021

- **COMPTES ANNUELS**

Passant en revue les principaux postes des comptes annuels, nous notons :

A L'ACTIF DU BILAN (EN EUROS)	
Actifs immobilisés	63.638.159
Actifs circulants, dont :	11.917.558
o les créances à plus d'un an	8.288
o les stocks	3.884.931
o les placements de trésorerie	210.414
o les valeurs disponibles	2.703.837
o les créances à un an au plus	4.306.296
o les comptes de régularisation	803.792
TOTAL DE L'ACTIF	**75.555.717**

AU PASSIF DU BILAN (EN EUROS)	
Capitaux propres, dont :	41.831.486
- le capital souscrit	10.238.500
- la plus-values de réévaluation	70.171
- les réserves	31.518.516
Provisions	195.840
Dettes	33.528.391
TOTAL DU PASSIF	**75.555.717**

AU COMPTE DE RESULTATS (EN EUROS)	
Charges	
Coût des ventes et des prestations	**20.246.939**
Charges financières	**757.444**
Produits	
Ventes et prestations :	**21.525.553**
chiffre d'affaires (ventes, loyers et rémunérations de gérance)	20.219.272
autres produits d'exploitation	1.306.281
Produits financiers	**823.477**

- **BILAN SOCIAL**

Le nombre moyen d'actifs, exprimé en équivalents temps plein, en 2021 est de 21.6 FTE et en 2020 17,9 FTE

Le montant des frais de personnel (définition du bilan social) s'élève à € 1.665.432. (€ 1.358.574 en 2020)

- **PROPOSITION D'AFFECTATION DE RESULTAT**

L'exercice social se clôture par un bénéfice de € 968.544,53.

Il est proposé ce qui suit à l'assemblée générale :

- de mettre € 970.000 en réserve ;
- de ne distribuer aucun dividende aux actionnaires en 2021;
- d'octroyer une prime bénéficiaire aux membres du personnel : € 1.225;
- de reporter le solde de € 4.299,24.

- **COMMENTAIRES FINANCIERS**

Les produits d'exploitation sont passés de € 8.301.264,67 en 2020 à € 21.525.553,51 en 2021.

Les charges d'exploitation sont passées de € 7.467.776,88 en 2020 à 20.246.939,28 en 2021.

Le résultat d'exploitation a augmenté de 53% par rapport à l'exercice clôturé en 2020.

Au 31 décembre 2021, la société a réalisé un résultat de l'exercice avant impôts de € 1.344.647,99, à comparer à € 3.078.701,38 en 2020,

- **INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le Code des sociétés et des associations impose au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion. L'évolution des affaires, des résultats et la situation de la société sont analysées dans les commentaires financiers de la société.

Outre ces éléments, les informations suivantes sont communiquées à l'assemblée générale :

RISQUES ET INCERTITUDES

- Impact de la crise COVID-19 : voir plus loin.
- Litige en cours sur une promotion à Molenbeek-Saint-Jean, « Résidence SIRENUSE ».

EVENEMENTS IMPORTANTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice 2019, la société est confrontée au déclenchement de la crise COVID-19. En raison de cette crise sanitaire, des mesures de grande envergure ont été prises par les gouvernements belges (au niveau fédéral, régional et local).

Tous les secteurs d'activités sont touchés, certains plus que d'autres. Pour le secteur immobilier, l'activité locative souffre avec des différences importantes au niveau de ces segments :

- Au niveau de location commerciale, les difficultés de paiement ou les reports de loyer sont les cas les plus nombreux. Toutefois, cela varie fortement en fonction des commerces qui sont essentiels ou non essentiels. Ainsi, le commerce qui dépend du tourisme a été durement touché : nous avons conclu des accords avec la plupart de ces commerçants en évitant les procédures judiciaires. Pour 2022, nous attendons une amélioration au second semestre.
- Les grandes surfaces, chambres d'étudiants et maisons de repos ne sont pas touchées.
- Le marché locatif de logements se porte bien.
- C'est plus récemment que nous observons des impacts au niveau du marché de bureaux liés à la remise en question des entreprises de la façon de travailler. En effet le travail à domicile s'est installé d'une façon définitive. Nous constatons que des locataires de grande taille postposent leur décision de louer des nouvelles surfaces de bureaux. Pour les bureaux de taille moyenne, l'intérêt reste plutôt stable. A Bruxelles on s'attend à une diminution de la surface loué à 22% suite au télétravail. Le vide locatif pourrait monter de 7,7% à 8,5%. Au niveau des transactions (vente ou achat) l'importance accrue du travail à domicile n'est pas sans conséquence sur les besoins en espace de bureaux
- La logistique s'en sort très bien et bénéficie de la pression observée au niveau des surfaces commerciales.

Les points suivants méritent une attention particulière au niveau de la gestion de la société au vu des risques de récession comme conséquence à cet environnement économique :

- *La continuité de la société*

Au vu de l'activité immobilière de FRE, les impacts financiers attendus (arrêts des chantiers, incertitudes sur les loyers) ne mettent pas à mal la continuité de la société. Cependant nous constatons des ralentissements importants dans la location des bureaux.

- *Les risques de réductions de valeurs et les impayés*

Le risque de faillite des entreprises intervenants dans les projets de FRE est relativement faible. D'une part, car FRE utilise des grandes entreprises pour la réalisation de ses chantiers (plus résistantes en terme de risque de liquidité) et notre cycle des travaux fait que les chantiers sont soit quasiment livrés ou en phase de démarrage. Ce phasage jouant positivement face aux risques potentiels.

- *Les risques liés aux activités et aux contrats*

La stratégie de la société repose sur les développements immobiliers pour compte interne ou pour compte de tiers. Actuellement nous constatons que des grandes sociétés reportent leur décision de louer dans l'attente d'y voir plus clair au niveau de la conséquence de la crise de la

Covid. Ce report retarde la perception des loyers pour les biens nouvellement mis sur le marché des bureaux et met donc à mal les hypothèses du plan financier. Heureusement, le contraire est observé sur le marché résidentiel ou l'activité est intense. L'un compensant l'effet de l'autre.

- *Les impacts sur la valorisation des immeubles (moins-value suite au covid/homeworking)*

Vu le caractère défensif (notre patrimoine et nos développements sont principalement résidentiels), nous ne relevons pas d'impact négatif au niveau de la valorisation de marché de nos immeubles.

- *Impact sur le goodwill*

FRE n'a pas de goodwill à son bilan.

CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE

Néant

PERSPECTIVES D'AVENIR

FRE devra ajuster ses attentes pour 2023 si la crise perdure au-delà des grandes vacances. L'impact de la crise COVID-19 sur l'économie mondiale est important, et le cours normal des événements a été profondément perturbé. Il est trop tôt pour donner une estimation précise et fiable de l'impact économique et financier sur les résultats de FRE. La santé des employés de la société est la première priorité. La société s'emploie à garantir la continuité de ses activités et d'en limiter les impacts autant que possible.

ACTIVITES DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

L'entreprise n'a pas d'activités en matière de recherche et développement.

* * *

Nous remercions les membres de la direction, du cadre et du personnel pour le travail accompli au cours de l'exercice écoulé.

Enfin, si vous approuvez notre gestion, nous vous prions de nous en donner décharge.

* * *

Bruxelles, le 08/03/2022

Pour le conseil d'administration,



Tom DE TROCH
Administrateur-délégué

Deloitte.



FEDERALE Real Estate SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Comptes annuels

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de FEDERALE Real Estate SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Comptes annuels

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de FEDERALE Real Estate SA (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 15 mai 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de FEDERALE Real Estate SA durant 2 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 75 556 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 969 (000) EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Le commissaire n'a pas été en mesure d'établir son rapport de commissaire à l'assemblée générale sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 dans les délais requis, puisque les documents légaux ont été sousmis avec retard au commissaire. En outre, nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Dirk Vlaminckx
DocuSign
Ondertekend door: Dirk Vlaminckx (Signature)
Ondertekentijd: 22-mrt-2022 | 14:26 CET
C: BE
Uitgever: Citizen CA
23D41CB0EE644169A0386D7997FA87D2

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Dirk Vlaminckx

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 124 200 306

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	19	16	3
Temps partiel	1002	3	3	0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	22	18	4
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	28.553	23.278	5.275
Temps partiel	1012	3.460	3.460	0
Total	1013	32.013	26.738	5.275
Frais de personnel				
Temps plein	1021	1.546.031	1.335.372	210.659
Temps partiel	1022	119.401	119.401	
Total	1023	1.665.432	1.454.773	210.659
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	43.870	36.927	6.943

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	18	16	2
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	25.604	23.422	2.182
Frais de personnel	1023	1.358.574		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	26.655		

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (SUITE)

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	18	4	21
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	17	4	20
Contrat à durée déterminée	111	1		1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	14	4	17
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	7	4	10
de niveau supérieur non universitaire	1202	3		3
de niveau universitaire	1203	4		4
Femmes	121	4		4
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	1		1
de niveau supérieur non universitaire	1212	2		2
de niveau universitaire	1213	1		1
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	2		2
Employés	134	12		12
Ouvriers	132	4	4	7
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	1	
Nombre d'heures effectivement prestées	151	343	
Frais pour la société	152	11.769	

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	6		6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	5		5
Contrat à durée déterminée	211	1		1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

SORTIES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	3		3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	3		3
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341	1		1
Licenciement	342	1		1
Autre motif	343	1		1
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants	350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	11	5811	4
Nombre d'heures de formation suivies	5802	139	5812	33
Coût net pour la société	5803	11.761	5813	1.548
dont coût brut directement lié aux formations	58031	8.549	58131	1.179
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	3.212	58132	369
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	4	5831	3
Nombre d'heures de formation suivies	5822	55	5832	40
Coût net pour la société	5823	3.416	5833	1.442
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	