

DEFINITIES

Behoeftte aan werkkapitaal	Voorraden + handelsvorderingen en overige bedrijfsvorderingen + overige vlottende activa – handelsschulden en overige schulden – fiscale schulden – overige kortlopende verplichtingen
Vastgoedbestand	Eigen vermogen pool vastgoedontwikkeling + netto financiële schuld pool vastgoedontwikkeling
Netto financiële schuld (NFS)	Langlopende en kortlopende obligatieleningen + langlopende en kortlopende financiële schulden – geldmiddelen en kasequivalenten
Resultaat van de operationele activiteiten	Omzet + overige exploitatiebaten + aankopen + bezoldigingen en sociale lasten + overige exploitatiekosten + afschrijvingen + afschrijving van goodwill
Bedrijfsresultaat (EBIT)	Resultaat van de operationele activiteiten + aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast
EBITDA	Resultaat van de operationele activiteiten + afschrijvingen en waardeverminderingen + overige niet-kaselementen
Rendement op eigen vermogen (ROE)	Resultaat - deel van de groep / eigen vermogen - deel groep
Orderboek	De te realiseren omzet voor de projecten waarvan het contract ondertekend is en in werking is getreden (met name na het verkrijgen van het aanvangsbevel of de opheffing van de opschortende voorwaarden) en waarvoor de projectfinanciering rond is.

I. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

VOORNAAMSTE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Boekjaar afgesloten op 31 december (duizend euro)	Toelichting	2020	2019
Omzet	4	3.221.958	3.624.722
Overige exploitatiebaten	6	197.401	81.042
Aankopen		(1.923.661)	(2.120.359)
Bezoldigingen en sociale lasten	7	(643.709)	(653.870)
Overige exploitatielasten	6	(435.297)	(469.248)
Afschrijvingen	12-14	(324.439)	(318.672)
Afschrijving van goodwill	13	(5.000)	0
Resultaat van de operationele activiteiten		87.253	143.615
Aandeel in de winst (het verlies) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	15	32.240	34.092
Bedrijfsresultaat		119.493	177.707
Financieringslasten	8	(11.675)	(2.602)
Overige financiële lasten en opbrengsten	8	(22.673)	(5.120)
Financieel resultaat		(34.348)	(7.722)
Resultaat vóór belastingen		85.145	169.985
Winstbelastingen	11	(20.322)	(38.619)
Resultaat van de periode		64.823	131.366
Minderheidsbelangen	9	(803)	2.058
Resultaat - deel van de groep		64.020	133.424
Resultaat per aandeel (deel van de groep) (EUR) (basis en verwaterd)	10	2,53	5,27

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Boekjaar afgesloten op 31 december (duizend euro)	Toelichting	2020	2019
Resultaat - deel van de groep		64.020	133.424
Resultaat van de periode		64.823	131.366
Financiële instrumenten – veranderingen in de reële waarde		(9.033)	(36.479)
Wisselkoersverschillen uit de omrekening		(11.592)	1.153
Uitgestelde belastingen	11	446	2.772
Overige elementen van het globaal resultaat die later overgebracht zullen worden naar het nettoresultaat		(20.179)	(32.554)
Herwaardering van de nettoverplichtingen m.b.t. toegezegde prestatie- en premieregelingen	22	(6.239)	(15.444)
Uitgestelde belastingen	11	1.472	3.606
Overige elementen van het globaal resultaat die later niet overgebracht zullen worden naar het nettoresultaat		(4.767)	(11.838)
Totaal overige elementen van het globaal resultaat die rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen worden		(24.946)	(44.392)
Globaal resultaat :		39.877	86.974
- Deel van de groep		38.810	89.231
- Deel van de minderheidsbelangen		1.067	(2.257)
Globaal resultaat (deel van de groep) per aandeel (EUR) (basis en verwaterd)	10	1,53	3,53

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

Boekjaar afgesloten op 31 december (duizend euro)	Toelichting	2020	2019
Immateriële vaste activa	12	111.259	90.261
Goodwill	13	172.127	177.127
Materiële vaste activa	14	2.515.052	2.615.164
Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	15	204.095	167.653
Overige financiële vaste activa	16	89.196	83.913
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	26	1.433	0
Overige vaste activa		15.052	16.630
Uitgestelde belastingvorderingen	11	127.332	100.420
Vaste activa		3.235.546	3.251.168
Voorraden	18	184.565	162.612
Handelsvorderingen en overige bedrijfsvorderingen	19	867.761	996.436
Overige vlottende activa uit operationele activiteiten	19	57.454	72.681
Overige vlottende activa uit niet-operationele activiteiten	19	21.731	6.267
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	26	7.831	751
Vlottende financiële activa		2.900	0
Activa bestemd voor verkoop	5	0	10.511
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	759.695	612.206
Vlottende activa		1.901.937	1.861.464
Totaal der activa		5.137.483	5.112.632
Kapitaal		41.330	41.330
Uitgiftepremie		800.008	800.008
Ingehouden winsten		1.059.406	995.786
Pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties		(41.783)	(37.089)
Reserves met betrekking tot afdekkingsverrichtingen		(49.715)	(40.892)
Wisselkoersverschillen uit de omrekening		(22.133)	(10.440)
Eigen vermogen – deel groep		1.787.113	1.748.703
Minderheidsbelangen		17.835	11.607
Eigen vermogen		1.804.948	1.760.310
Pensioenverplichtingen en personeelsbeloningen	22	76.686	70.269
Langlopende voorzieningen	23	13.239	12.414
Overige langlopende schulden		32.287	10.651
Langlopende obligatieleningen	25	29.794	29.689
Langlopende financiële schulden	25	918.681	1.110.212
Langlopende afgeleide financiële instrumenten	26	10.095	8.986
Uitgestelde belastingverplichtingen	11	96.961	104.907
Langlopende verplichtingen		1.177.743	1.347.128
Kortlopende voorzieningen	23	44.163	46.223
Handelsschulden en overige schulden	19	1.178.012	1.221.466
Fiscale schulden		75.283	44.078
Kortlopende obligatieleningen	25	0	0
Kortlopende financiële schulden	25	412.649	270.366
Kortlopende afgeleide financiële instrumenten	26	7.750	9.356
Overige kortlopende verplichtingen uit operationele activiteiten	19	192.424	155.601
Overige kortlopende verplichtingen uit niet-operationele activiteiten	19	244.511	258.104
Kortlopende verplichtingen		2.154.792	2.005.194
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		5.137.483	5.112.632

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Boekjaar afgesloten op 31 december (duizend euro)	Toelichting	2020	2019
Operationele activiteiten			
Resultaat van de operationele activiteiten		87.253	143.615
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		324.439	318.672
(Afname)/toename van voorzieningen		(1.235)	(30.587)
Waardeverminderingen op activa en overige niet-kaselementen		4.258	19.524
Verlies/(winst) verbonden aan de overdracht van materiële vaste activa en financiële activa		(75.958)	(6.100)
Dividenden uit deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast		29.127	8.140
Kasstromen uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten vóór wijzigingen van het werkkapitaal		367.884	453.264
Afname/(toename) van de handels- en overige kortlopende en langlopende vorderingen		122.435	238.441
Afname/(toename) van voorraden		(6.674)	(37.020)
Toename/(afname) van handelsschulden en overige kortlopende en langlopende schulden		(32.371)	(166.619)
Betaalde/ontvangen winstbelastingen		(32.940)	(44.109)
Kasstromen uit hoofde van (gebruikt in) operationele activiteiten		418.334	443.957
Investeringsactiviteiten			
Opbrengsten uit de verkoop van materiële en immateriële vaste activa		20.715	13.834
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa		(213.897)	(451.258)
Overname van dochterondernemingen met aftrek van verworven geldmiddelen	5	(16.358)	0
Wijziging van deelneming in deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast		(1.470)	(8.321)
Kapitaalsvermindering/(Kapitaalsverhoging) van deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast	15	(35.731)	(16.355)
Opbrengsten uit de verkoop van dochterondernemingen	5	90.018	0
Terugbetaling (nieuwe) van verstrekte leningen aan deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast		(2.665)	71.659
Kasstromen uit hoofde van (gebruikt in) investeringsactiviteiten		(159.388)	(390.441)
Financieringsactiviteiten			
Betaalde intresten		(18.585)	(24.529)
Ontvangen intresten		7.126	14.280
Overige financiële lasten en opbrengsten		(19.669)	(6.635)
Opbrengsten uit nieuwe leningen	25.3	216.542	709.361
Terugbetaling van leningen	25.3	(290.264)	(462.303)
Uitgekeerde dividenden		0	(60.755)
Kasstromen uit hoofde van (gebruikt in) financieringsactiviteiten		(104.850)	169.419
Netto toename/ (afname) van de geldmiddelen		154.096	222.935
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	20	612.206	388.346
Gevolgen van wisselkoerswijzigingen voor geldmiddelen en kasequivalenten		(6.607)	925
Geldmiddelen en kasequivalenten, slotbalans	20	759.695	612.206

De overnames en afstotingen van dochterondernemingen na aftrek van geldmiddelen omvatten niet de entiteiten die niet onder bedrijfscombinaties vallen (pool vastgoedontwikkeling); deze worden dus niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden binnen de kasstromen uit hoofde (gebruikt in) van operationele activiteiten opgenomen.

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

(duizend euro)	Kapitaal	Uitgiftespremie	Ingehouden winsten	Pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties	Reserves met betrekking tot afdekkingsverrichtingen	Wisselkoersverschillen uit de omrekening	Eigen vermogen – deel groep	Minderheidsbelangen	Totaal
December 2019	41.330	800.008	995.786	(37.089)	(40.892)	(10.440)	1.748.703	11.607	1.760.310
Globaal resultaat voor de periode			64.020	(4.694)	(8.823)	(11.693)	38.810	1.067	39.877
Dividenden aan aandeelhouders			0				0		0
Dividenden van minderheidsbelangen								72	72
Wijziging consolidatiekring en andere wijzigingen			(400)				(400)	5.089	4.689
December 2020	41.330	800.008	1.059.406	(41.783)	(49.715)	(22.133)	1.787.113	17.835	1.804.948

De veranderingen in de reële waarde van de pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties en de veranderingen met betrekking tot afdekkingsverrichtingen worden respectievelijk toegelicht in toelichtingen 22 *Personeelsbeloningen* en 15 *Deelnemingen waarop vermogensmutatiemethode is toegepast*.

VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

(duizend euro)	Kapitaal	Uitgiftespremie	Ingehouden winsten	Pensioenplannen met vaste bijdragen en vaste prestaties	Reserves met betrekking tot afdekkingsverrichtingen	Wisselkoersverschillen uit de omrekening	Eigen vermogen – deel groep	Minderheidsbelangen	Totaal
December 2018	41.330	800.008	923.768	(25.521)	(7.153)	(11.554)	1.720.878	13.973	1.734.851
Globaal resultaat voor de periode			133.424	(11.568)	(33.739)	1.114	89.231	(2.257)	86.974
Dividenden aan aandeelhouders			(60.755)				(60.755)		(60.755)
Dividenden van minderheidsbelangen								(920)	(920)
Wijziging consolidatiekring en andere wijzigingen			(651)				(651)	811	160
December 2019	41.330	800.008	995.786	(37.089)	(40.892)	(10.440)	1.748.703	11.607	1.760.310

KAPITAAL EN RESERVES

Het kapitaal op 31 december 2020 bestaat uit 25.314.482 gewone aandelen. Het zijn aandelen zonder aanduiding van nominale waarde. De houders van gewone aandelen hebben het recht om dividenden te ontvangen en hebben recht op één stem per aandeel op de algemene vergadering van aandeelhouders.

De raad van bestuur heeft een dividend van 25.314 duizend euro voorgesteld, wat overeenstemt met 1,00 euro bruto per aandeel, dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de aandeelhouders op de algemene vergadering. De bestemming van het resultaat werd niet opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2020.

In de veranderende context van de Covid-19-pandemie heeft de raad van bestuur van de groep CFE beslist de gewone algemene vergadering voor te stellen om geen dividend uit te keren voor het boekjaar 2019.