

## **Verslag van de commissaris aan de buitengewone algemene vergadering van Befimmo nv in het kader van de wijziging van het maatschappelijk doel**

Overeenkomstig artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris hierbij verslag uit over de staat van activa en passiva van Befimmo nv ("de vennootschap") afgesloten per 31 december 2017 met het oog op de wijziging van het maatschappelijk doel.

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de hierbij gevoegde staat van activa en passiva per 31 december 2017 van de vennootschap opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

### **Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de staat van activa en passiva**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze staat van activa en passiva per 31 december 2017 in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie volgens de principes van artikel 92, § 1, eerste lid, van het Wetboek van Vennootschappen.

### **Verantwoordelijkheid van de commissaris**

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de tussentijdse financiële informatie, in casu de staat van activa en passiva, te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten 2410 "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van deze staat van activa en passiva bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden (ISA's) uitgevoerde controle.

Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over deze staat van activa en passiva tot uitdrukking.

### **Conclusie**

Op grond van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijhorende staat van activa en passiva van Befimmo nv per 31 december 2017 met een balanstotaal van 2.517.378 KEUR en een winst voor de periode van 12 maanden van 69.829 KEUR, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

### **Beperking van verspreiding van onze conclusie**

Dit verslag werd uitsluitend opgemaakt ingevolge artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen en mag niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Brussel, 22 februari 2018

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door



Christel Weymeersch\*  
Vennoot  
\* Handelend in naam van een BVBA

18CW0099

### Bijlagen:

1. Staat van activa en passiva
2. Waarderingsregels

Bijlage 1

ACTIVA	31.12.17	31.12.16
<b>I. Vaste activa</b>	<b>2 192 936</b>	<b>2 341 026</b>
C. Vastgoedbeleggingen	1 311 296	1 377 742
D. Andere materiële vaste activa	2 169	2 207
E. Financiële vaste activa	878 991	961 077
F. Vorderingen financiële leasing	480	-
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>324 443</b>	<b>226 678</b>
B. Financiële vlottende activa	304 205	202 220
D. Handelsvorderingen	15 826	15 897
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 664	4 638
F. Kas en kasequivalenten	195	41
G. Overlopende rekeningen	1 553	3 881
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 517 378</b>	<b>2 567 705</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 448 500</b>	<b>1 401 336</b>
A. Kapitaal	357 871	357 871
B. Uitgiftepremies	792 641	792 641
C. Reserves	228 159	219 102
D. Nettoresultaat van het boekjaar	69 829	31 721
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 068 878</b>	<b>1 166 369</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>469 488</b>	<b>525 985</b>
A. Voorzieningen	3 673	257
B. Langlopende financiële schulden	448 735	500 407
a. Kredietinstellingen	119 250	204 785
c. Andere	329 485	295 622
<i>USPP</i>	161 916	183 206
<i>EUPP</i>	165 966	111 092
<i>Verkregen waarborgen</i>	1 603	1 324
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17 080	25 321
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>599 390</b>	<b>640 384</b>
A. Voorzieningen	5 579	3 769
B. Kortlopende financiële schulden	521 818	561 452
a. Kredietinstellingen	44 327	69 392
c. Andere	477 491	492 061
<i>Handelspapier</i>	455 500	325 000
<i>Obligatie-uitgiftes / EUPP</i>	15 000	161 978
<i>Andere</i>	6 991	5 083
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	5	15
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	44 947	38 386
b. Andere	44 947	38 386
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 468	5 484
F. Overlopende rekeningen	24 574	31 276
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 517 378</b>	<b>2 567 705</b>

Bijlage 2

Waarderingsregels

# Voornaamste boekhoudprincipes

## 1 Voorstellingsbasis

De financiële staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (International Financial Reporting Standards) dat de Europese Unie goedkeurde en toepast. Ze worden voorgesteld in duizend euro en afgerond op het dichtste duizendtal, tenzij anders vermeld. De Boekhoudprincipes werden coherent toegepast voor de voorgestelde boekjaren.

De activa en verplichtingen van Befimmo worden grotendeels tegen hun reële waarde geboekt in de IFRS-balans.

De actiefzijde van de balans bestaat hoofdzakelijk, enerzijds uit vastgoedbeleggingen, die door onafhankelijke experts geschat worden en tegen hun reële waarde worden geboekt en anderzijds, financiële activa, waarvoor het voornamelijk gerepresenteerd wordt door 100% van Fedimmo SA, GVV institutioneel, aandelen. Deze activa wordt eveneens geschat aan zijn reële waarde, wetende dat de activa van Fedimmo hoofdzakelijk bestaat uit vastgoedbeleggingen die ook geschat worden door experts en tegen hun reële waarde, conform aan gebouwen die rechtstreeks in portefeuille zitten. De meeste andere activarubrieken zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

De passiefzijde van de balans (verplichtingen) bestaat hoofdzakelijk uit financiële schulden. Van de financiële schulden met vlottende rentevoeten is de nominale waarde gelijk aan hun reële waarde, terwijl de schulden met vaste rentevoet ofwel tegen hun reële waarde geboekt worden (geraamd op basis van een actualisatieberekening van de toekomstige stromen – deze uitzondering werd enkel gehanteerd voor de USPP-schuld (private obligatieplaatsing in de Verenigde Staten), omdat voor deze schuld een specifieke indekking van de rentevoet en de wisselkoers werd afgesloten die ook tegen reële waarde gewaardeerd wordt), ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen geboekt (dat geldt voor de obligatie-uitgifte, voor de Europese private plaatsingen en voor de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten en toekomstige vruchtgebruikvergoedingen). De andere rubrieken van de verplichtingen zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

## 2 Vreemde valuta

### Transacties in vreemde valuta

De transacties in vreemde valuta worden initieel geboekt tegen de wisselkoers op de datum van de transacties.

Monetaire activa en verplichtingen die in vreemde valuta werden uitgedrukt, worden bij de opmaak van de financiële staten tegen slotkoers omgerekend. De winsten of verliezen die uit deze omrekening voortvloeien, worden in de resultatenrekening geboekt.

De verliezen en winsten die ontstaan uit de transacties in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening als "Financieel resultaat" opgenomen.

### Buitenlandse activiteiten

De activa en verplichtingen van de activiteiten buiten de eurozone worden omgerekend in euro tegen de slotkoers bij de opmaak van de financiële staten. De resultaten worden omgerekend in euro tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode.

De omrekeningsverschillen die daaruit volgen, worden in het eigen vermogen opgenomen in de rubriek "Omrekeningsverschillen".

## 3 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige economische voordelen naar de Vennootschap zullen gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Ze worden initieel tegen hun kostprijs gewaardeerd en vervolgens gewaardeerd met aftrek van de geaccumuleerde afschrijvingen en van de waardeverminderingen van hun kostprijs.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de best mogelijke schatting van hun nuttigheidsduur. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële vaste activa worden ten minste jaarlijks herzien, op het eind van het boekjaar.

## 4 Vastgoedbeleggingen

### 4.1 Algemene principes

Vastgoed dat beschikbaar is voor verhuring en in renovatie is, wordt als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste boeking gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de verbonden

transactiekosten en de niet-verrekenbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven door fusie, splitsing of inbreng van een activiteitstak, worden de belastingen op de mogelijke meerwaarden op de overgenomen entiteiten opgenomen in de kostprijs van de betrokken activa. Na een eerste boeking worden vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde gewaardeerd. De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening. De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring wordt eveneens tegen de reële waarde geboekt.

Een onafhankelijke expert bepaalt de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (ook "waarde akte in handen" genoemd). Deze waardering is gebaseerd op de contante waarde van de nettohuuropbrengsten in overeenstemming met de "International Valuation Standards" die het International "Valuation Standards Committee" opstelde. Dit wordt nader toegelicht in het overeenkomstige verslag van de expert. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt berekend door van de investeringswaarde de uitgaven en belastingen (registratierechten en/of belasting over de toegevoegde waarde, notariskosten, enz.) die de investeerder moet betalen om het eigendom te verwerven, af te trekken. Uit de verschillende transacties die op de markt worden genoteerd, blijkt dat deze transactiekosten gemiddeld 2,5%<sup>1</sup> bedragen voor vastgoed dat meer dan 2,5 miljoen € kost, en 10% of 12,5% voor vastgoed dat minder kost dan 2,5 miljoen €, naargelang de ligging.

Aan het einde van elk boekjaar bepaalt de onafhankelijke expert gedetailleerd de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Bij de kwartaalafsluitingen past de expert zijn waardebeoordeling aan in overeenstemming met de marktevolutie en de specifieke kenmerken van het vastgoed. Alle winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt, ook deze die uit de eerste waardering resulteren.

## 4.2 Commissies betaald aan de vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

De initiële boekwaarde van de activa bevat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

## 4.3 Werken uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen

De boekhoudkundige verwerking van werken die aan de vastgoedbeleggingen worden uitgevoerd, hangt af van het type werk dat gebeurt:

### Verbeteringswerken

Het gaat om werken die nu en dan worden uitgevoerd om vastgoed functioneler te maken of om het comfort gevoeliger te verbeteren, waardoor de huur kan stijgen en dus ook de geschatte huurwaarde kan verhogen.

De kosten van deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken gebouw, in zoverre de onafhankelijke expert erkent dat de waarde van het vastgoed door deze werken toenam.

Voorbeeld: installatie van airconditioning in een gebouw dat nog niet met dergelijk systeem was uitgerust.

### Uitgebreide renovatiewerken

Het betreft werken die op het einde van de levenscyclus van het gebouw worden uitgevoerd om het grondig te renoveren met de moderne technieken, meestal met behoud van de bestaande structuur.

De kosten voor deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het gebouw.

Overeenkomstig de norm IAS 23 – *Financieringskosten* worden de kosten voor leningen geïmmobiliseerd en op de activazijde van de balans geboekt in de rubriek "Vastgoedbeleggingen", voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten oplevert. In die zelfde logica worden de onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten op de grondig gerenoveerde gebouwen die geen inkomsten genereren, op de actiefzijde van de balans geboekt.

### Onderhouds- en herstellingswerken

Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functies of comfort toevoegen aan het vastgoed, worden als last geboekt op de resultatenrekening.

## 4.4 Vastgoedbeleggingen voor eigen gebruik door de eigenaar

Een vastgoedbelegging die de eigenaar beslist zelf te betrekken, wordt herschikt bij de materiële vaste activa.

---

<sup>1</sup> Gemiddeld niveau van kosten betaald op de transacties zoals genoteerd door de experts op de Belgische markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in het persbericht dat de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

Haar reële waarde op de datum van deerschikking wordt dan haar kostprijs voor de boekhoudkundige verwerking.

Indien de Vennootschap slechts een beperkt deel van haar eigen gebouw zelf gebruikt, wordt dit volledig tegen reële waarde als een vastgoedbelegging gewaardeerd.

## 5 Overige materiële vaste activa

De overige materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle rechtstreeks toerekenbare kosten en het relevante gedeelte van de indirecte kosten die werden opgelopen om het actief gebruiksklaar te krijgen.

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte nuttigheidsduur van het actief. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. De nuttigheidsduur voor de verschillende types activa is:

- Computeruitrusting: 3 jaar;
- Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar;
- Kantoorinrichting: 10 jaar ;
- Geleaste uitrusting: duur van het contract.

## 6 Financiële activa

De financiële activa zijn in de balans opgenomen bij de vlottende of vaste activa, op basis van de intentie of de waarschijnlijkheid dat ze binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum worden gerealiseerd.

Er zijn vier types financiële activa: (i) de activa die aangehouden worden tot het einde van hun looptijd, (ii) de activa die worden geboekt tegen hun reële waarde op de resultatenrekening, (iii) de voor verkoop beschikbare activa en tot slot (iv) de leningen en vorderingen.

### (i) De tot einde looptijd aangehouden activa

Dit zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen en een vaste looptijd, waarvan de Vennootschap stellig voornemens en in staat is om ze aan te houden tot het einde van hun looptijd. De tot einde looptijd aangehouden beleggingen worden gewaardeerd tegen de kostprijs, die volgens de effectieve-rentemethode wordt afgeschreven.

### (ii) De aan hun reële waarde geboekte activa op de resultatenrekening

Deze activa omvatten:

- de voor handelsdoeleinden aangehouden activa, d.w.z. activa voornamelijk verworven met het doel ze op korte termijn weer te verkopen;
- de activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, in overeenstemming met de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*; et
- de participaties in gerelateerde bedrijven.

Deze drie categorieën van activa worden tegen reële waarde geboekt. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde winsten en verliezen die ontstaan uit wijzigingen in de reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening over de betrokken periode.

### (iii) De voor verkoop beschikbare activa

Dit zijn niet-afgeleide financiële activa die ofwel tot deze categorie behoren, ofwel in geen enkele andere categorie zijn ingedeeld.

De voor verkoop beschikbare activa worden tegen reële waarde geboekt. Niet-gerealiseerde winsten en verliezen die uit een reële-waardeverandering ontstaan, worden in het eigen vermogen verwerkt. Indien de activa verkocht worden of in waarde verminderen, worden de geaccumuleerde waardevariëaties die al in het eigen vermogen waren opgenomen, overgebracht naar de resultatenrekening.

### (iv) Leningen en vorderingen

Het gaat om de niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd zijn op een actieve markt. Ze ontstaan wanneer de Vennootschap rechtstreeks middelen verleent aan een schuldenaar, zonder intentie om de vordering te verhandelen.

Leningen en vorderingen worden initieel tegen hun geamortiseerde kostprijs geboekt, waarvan enerzijds een relevante reserve voor dubieuze debiteuren wordt afgetrokken, en waar anderzijds geaccumuleerde afschrijvingen worden aan toegevoegd of van afgetrokken, die volgens de effectieve-rentemethode worden toegepast op het eventuele verschil tussen het initiële bedrag en het bedrag op de vervaldatum. Het bedrag van deze reserve wordt in de resultatenrekening opgenomen.

---

## **De afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

De Vennootschap gebruikt afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om haar blootstelling aan de risico's verbonden aan de schommelingen van de rentevoeten en wisselkoersen die voortvloeien uit de financiering van haar activiteiten af te dekken. De Vennootschap houdt geen derivaten aan noch geeft zij derivaten uit voor speculatieve doeleinden.

Derivaten die niet in aanmerking komen voor indekkingsboekhouding (volgens de IFRS-normen) worden echter verwerkt als "Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

Derivaten worden initieel tegen hun kostprijs geboekt. De waardering na de eerste opname gebeurt tegen reële waarde. De boeking van de daaruit voortvloeiende winsten of verliezen hangt af van het feit of indekkingsboekhouding wordt toegepast en eventueel ook van de aard van de ingedekte positie.

Bij aanvang van de dekking wordt het derivaat ingedeeld als (i) een dekking tegen de wijzigingen in de reële waarde van geboekte activa of verplichtingen of van een vaststaande toezegging of als (ii) een dekking van mogelijke toekomstige kasstromen. Op basis van deze criteria worden de wijzigingen in de reële waarde van de derivaten als volgt geboekt:

### **(i) Reële-waarde-indekking**

Wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, net als de wijzigingen in de reële waarde van het ingedekte actief of de ingedekte verplichting die verbonden zijn met het afgedekte risico.

### **(ii) Kasstroomindekking**

Het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten wordt via het eigen vermogen verwerkt.

De geaccumuleerde bedragen in het eigen vermogen worden overgebracht naar de resultatenrekening die overeenstemt met de periodes waarin de ingedekte kasstromen de resultatenrekening beïnvloeden.

De winst of het verlies verbonden met het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de resultatenrekening geboekt.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een dekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, worden de geaccumuleerde winsten en verliezen die in het eigen vermogen opgenomen zijn, geboekt in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de ingedekte kasstroom uiteindelijk wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer de afgedekte kasstromen niet meer verwacht worden, wordt de geaccumuleerde winsten of verliezen onmiddellijk overgeboekt van het eigen vermogen naar de resultatenrekening.

Hoewel bepaalde afgeleide instrumenten een economische dekking waarborgen, beantwoorden ze niet aan de voorwaarde van de indekkingsboekhouding volgens norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*. De wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die niet beantwoorden aan de criteria van de indekkingsboekhouding worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

## **7 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed wordt als bestemd voor verkoop beschouwd wanneer het beantwoordt aan de criteria die worden bepaald in de norm IFRS 5 – *Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten*. Vastgoedbestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen.

## **8 Handelsvorderingen**

Handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun geamortiseerde kostprijs (zie sectie 6. (iv) hiervoor).

## **9 Kas en kasequivalenten**

Geldmiddelen (kas) omvatten de contante en direct opvraagbare deposito's. Kasequivalenten zijn kortlopende, uiterst liquide beleggingen die gemakkelijk kunnen worden omgezet in een gekend bedrag aan geldmiddelen, en die bij verwerving een looptijd hebben van drie maanden of minder en geen groot risico van waardeveranderingen inhouden.

Deze elementen worden in de balans opgenomen tegen hun nominale waarde of hun kostprijs.

## **10 Bijzondere waardeverminderingen**

De Vennootschap herziet op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa (behalve de vastgoedbeleggingen) om na te gaan of er een aanwijzing is waaruit een waardeverlies van een actief blijkt. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest uitgevoerd.

Daarnaast herziet de Vennootschap op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van haar andere financiële activa en noteert in voorkomend geval een gepaste waardevermindering.



## 11 Kapitaal

De kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of van opties worden zonder belastingen in mindering van de ontvangsten in het eigen vermogen opgenomen.

De dividenden worden geboekt als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van aandeelhouders toegekend worden. De aangehouden eigen aandelen worden tegen hun historische waarde geboekt op het debet van de rekening "Eigen aandelen (-)" in het eigen vermogen.

## 12 Rentedragende leningen

Algemeen worden leningen initieel opgenomen tegen het bedrag van de ontvangsten, verminderd met de opgelopen transactiekosten. Daarna worden ze tegen de geamortiseerde kostprijs gewaardeerd. Elk verschil tussen de netto- ontvangsten en de terugbetaalwaarde wordt in de resultatenrekening geboekt, volgens de effectieve-rentemethode.

Daarnaast worden de rentedragende leningen die het voorwerp uitmaken van een indekking tegen wijzigingen in de reële waarde, gewaardeerd tegen hun reële waarde.

## 13 Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

## 14 Personeelsbeloningen

Er bestaan twee types aanvullende pensioenstelsels in de Vennootschap.

### A. Aanvullend pensioenstelsel met vaste bijdragen

Deze groepsverzekering voorziet enkel in werkgeversbijdragen. De toegezegde vaste bijdragen die in het kader van deze nieuwe groepsverzekering worden betaald, worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en zijn inbegrepen in de personeelskosten.

In het huidig Belgisch wetgevend kader moet dit plan technisch worden behandeld als een plan met vaste prestaties, gezien de verplichting van de werkgever om zijn medewerkers een minimaal rendement te garanderen.

### B. Aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties

Dit stelsel wordt gefinancierd door bijdragen die de Vennootschap betaalt aan de verzekeringsmaatschappij, en ook door de betaling van vastgestelde bijdragen aan diezelfde verzekeringsmaatschappij in het kader van een groepsverzekering.

Het aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties is een pensioenplan dat het bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensioen, op grond van zijn diensttijd en loon.

In het kader van het vroeger pensioenstelsel worden ook vaste bijdragen tot de groepsverzekering betaald door de Vennootschap en door de medewerkers (boven een zekere vergoeding) aan een verzekeringsmaatschappij. De bijdragen worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en worden opgenomen bij de personeelskosten.

Het in de balans geboekte bedrag voor de pensioenstelsels met vaste prestaties is gebaseerd op actuariële berekeningen (volgens de projected unit creditmethode). Het vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de uitkeringsverplichting, in het kader van de vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het regime.

Indien het bedrag positief is, wordt een voorziening aangelegd op de passiefzijde. Deze vertegenwoordigt de toeslag die de Vennootschap aan haar werknemers zou moeten betalen bij hun pensioen. Is dit bedrag negatief, dan wordt in principe enkel een actief opgenomen op de balans als de Vennootschap in de toekomst voordeel kan halen uit deze overfinanciering van het plan ("actiefplafond"). De kosten van de diensten die tijdens het boekjaar geleverd werden, evenals de financiële kosten van de verplichtingen, de ontvangen interesten van de activa en de financiële kost van het actiefplafond worden geboekt onder het nettoresultaat over het boekjaar.

De actuariële verschillen door gewijzigde hypothesen of op basis van ervaring, het rendement van de activa van het stelsel (buiten het bedrag in nettorente) evenals de eventuele impact van het actiefplafond (buiten het bedrag in nettorente) worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt via de andere elementen van het volledige resultaat.

## 15 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer aan volgende drie voorwaarden voldaan is:

- er is een bestaande, in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;

- het is waarschijnlijk dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om deze verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting kan op betrouwbare wijze worden geschat.

Het bedrag dat als voorziening wordt geboekt, is de best mogelijke schatting van de uitgave die nodig is om de bestaande verplichting op de afsluitingsdatum van de balans af te wikkelen.

## **16 Opbrengsten**

De huuropbrengsten uit gewone huurovereenkomsten worden lineair geboekt als opbrengst over de duur van de huurovereenkomst.

Aan de klanten toegekende huurvrije periodes of andere voordelen worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. Een annulering van deze spreiding wordt uitgevoerd in de rubriek "Andere operationele opbrengsten en kosten" van de resultatenrekening.

## **17 Winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen**

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

## **18 Belasting op het resultaat**

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante belasting en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen in het eigen vermogen opgenomen. De courante belasting bestaat uit de verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals uit alle aanpassingen van de betaalde (of terug te vorderen) belastingen in verband met de vroegere jaren. Ze wordt berekend volgens het belastingtarief dat op de afsluitingsdatum geldt.

De uitgestelde belasting wordt aan de hand van de balansmethode (liability method) berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief of een verplichting en hun boekwaarde in de financiële staten. Deze belasting wordt bepaald op grond van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn wanneer het actief zal gerealiseerd worden of wanneer de verplichting afgewikkeld is.

De uitgestelde belastingvordering wordt enkel geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de tijdelijke verschillen te verrekenen.