

FINANCIËLE STATEN

INHOUDSTAFEL

153 GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

- 153 Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat
- 154 Geconsolideerd overzicht van de financiële staat
- 155 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 156 Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
- 157 Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten
- 157 1. Algemene informatie over de Vennootschap
- 158 2. Voornaamste boekhoudprincipes
- 165 3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden
- 166 4. Sectorinformatie
- 168 5. Huurinkomsten
- 169 6. Met verhuur verbonden kosten
- 170 7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten
- 171 8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
- 171 9. Algemene kosten van de Vennootschap
- 171 10. Andere operationele opbrengsten en kosten
- 172 11. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
- 172 12. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
- 172 13. Financieel resultaat
- 173 14. Belastingen op het resultaat
- 173 15. Resultaat per aandeel
- 174 16. Goodwill
- 175 17. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop
- 176 18. Andere materiële vaste activa
- 176 19. Financiële vlottende en vaste activa
- 176 20. Vorderingen financiële leasing
- 177 21. Handelsvorderingen
- 177 22. Belastingvorderingen en andere vlottende activa
- 177 23. Kas en kasequivalenten
- 177 24. Overlopende rekeningen - activa
- 178 25. Kapitaal en reserves
- 178 26. Langlopende en kortlopende financiële schulden
- 179 27. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
- 180 28. Voorzieningen
- 180 29. Handelsschulden en andere kortlopende schulden
- 180 30. Andere kortlopende verplichtingen
- 180 31. Overlopende rekeningen - verplichtingen
- 181 32. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen
- 186 33. Personeelsbeloningen
- 188 34. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: informatie volgens de norm IFRS 13
- 191 35. Verbintenissen
- 193 36. Transacties met verbonden partijen
- 194 Verslag van de Commissaris

196 STATUTAIRE REKENINGEN

- 196 Statutaire resultatenrekening
- 197 Statutaire balans
- 198 Toelichtingen bij het statutaire eigen vermogen

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT (IN DUIZEND €)

G4-EC1

	Nota's	31.12.15	31.12.14
I. (+) Huurinkomsten	5	140 063	139 690
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 553	- 995
NETTOHUURRESULTAAT		139 510	138 695
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	7 486	11 525
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	29 188	26 309
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-28 009	-25 834
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		646	224
VASTGOEDRESULTAAT		148 820	150 919
IX. (-) Technische kosten	7	-9 787	-14 300
X. (-) Commerciële kosten	7	- 911	-1 092
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-5 235	-3 586
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	-2 494	-2 828
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	-3 691	-5 923
(+/-) Vastgoedkosten		-22 118	-27 729
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		126 702	123 189
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	9	-9 930	-11 110
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	10	-1 675	1 289
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		115 098	113 369
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	967	632
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	10 984	9 278
OPERATIONEEL RESULTAAT		127 048	123 280
XX. (+) Financiële inkomsten	13	1 066	128
XXI. (-) Netto interestkosten	13	-25 288	-25 574
XXII. (-) Andere financiële kosten	13	-3 415	-2 657
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13	- 25	-25 194
(+/-) Financieel resultaat		-27 662	-53 298
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		99 386	69 982
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	14	-1 459	-1 119
(+/-) Belastingen		-1 459	-1 119
NETTORESULTAAT	15	97 927	68 863
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)		4,41	3,19
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	33	131	- 530
TOTAALRESULTAAT		98 058	68 333

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT (IN DUIZEND €)

G4-9

ACTIVA	Nota's	31.12.15	31.12.14
I. Vaste activa		2 459 828	2 322 040
A. Goodwill	16	14 552	14 808
C. Vastgoedbeleggingen	17	2 387 806	2 283 268
D. Andere materiële vaste activa	18	997	709
E. Financiële vaste activa	19	54 809	21 461
F. Vorderingen financiële leasing	20	1 664	1 794
II. Vlottende activa		40 406	31 891
A. Activa bestemd voor de verkoop	17	484	1 967
B. Financiële vlottende activa	19	1 814	1 740
C. Vorderingen financiële leasing	20	131	128
D. Handelsvorderingen	21	21 226	20 529
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	12 996	3 562
F. Kas en kasequivalenten	23	215	82
G. Overlopende rekeningen	24	3 540	3 883
TOTAAL ACTIVA		2 500 234	2 353 931
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 265 295	1 195 448
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap		1 265 295	1 195 448
A. Kapitaal	25	323 661	319 066
B. Uitgiftepremies	25	702 548	688 688
C. Reserves	25	198 497	175 070
D. Nettoresultaat van het boekjaar ¹		40 589	12 624
VERPLICHTINGEN		1 234 939	1 158 483
I. Langlopende verplichtingen		674 530	557 623
B. Langlopende financiële schulden	26	659 360	534 261
a. Kredietinstellingen		209 080	175 880
c. Andere		450 280	358 381
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		161 910	161 842
<i>EUPP</i>		103 813	30 000
<i>USPP</i>		182 809	164 579
<i>Verkregen waarborgen</i>		1 749	1 960
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	27	15 169	23 362
II. Kortlopende verplichtingen		560 410	600 859
A. Voorzieningen	28	2 239	2 854
B. Kortlopende financiële schulden	26	464 547	514 301
a. Kredietinstellingen		70 797	30 763
c. Andere		393 750	483 538
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		-	110 038
<i>Handelspapier</i>		393 750	373 500
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	27	-	161
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	29	56 483	57 277
E. Andere kortlopende verplichtingen	30	4 920	4 607
F. Overlopende rekeningen	31	32 221	21 659
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 500 234	2 353 931

1. Het verschil tussen het "Nettoresultaat van het boekjaar" van het Geconsolideerd overzicht van de financiële staat en het "Nettoresultaat" van het Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat stelt het voorschot op dividend voor.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND €)

	31.12.15	31.12.14
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	82	1 524
Operationele activiteiten (+/-)		
Nettoresultaat van periode	97 927	68 863
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	- 967	- 632
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	27 637	28 104
Belastingen	1 459	1 119
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-10 984	-9 278
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	25	25 194
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	- 50	451
Goodwill-waardevermindering	138	-
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	374	782
Aanpassingen van de voorzieningen en de pensioenverplichtingen zonder impact op de kasstroom (+/-)	- 484	-2 680
Betaalde belastingen	-1 416	-1 124
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	113 660	110 798
Beweging van rubrieken in activa	-8 233	-2 534
Beweging van rubrieken in verplichtingen	9 699	-13 408
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	1 466	-15 942
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	115 126	94 855
Investerings (-) / Desinvesterings (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-29 453	-65 806
Overdrachten	7 036	6 272
Verwerving vastgoedbelegging Koolstraat 35 (bedrag in contanten)	-	-4 444
Acquisitie van het Gateway-project	-68 461	-
Andere materiële vaste activa	- 662	- 744
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-91 540	-64 722
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	93 142	18 702
Europese private plaatsingen van obligaties	74 000	30 000
Terugbetaling retail bond december 2011	-110 000	-
Betaalde rente	-27 397	-30 513
Indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-24 986	- 493
Dividendsaldo Befimmo over het boekjaar 2013	-	-17 227
Voorschot op optioneel dividend over het boekjaar 2014	-	-31 528
Dividendsaldo Befimmo over het boekjaar 2014	-19 039	-
Voorschot op optioneel dividend over het boekjaar 2015	-38 428	-
Inkoop van eigen aandelen in het kader van de wijziging statuut in GVV ¹	-	- 413
Verkoop eigen aandelen	29 711	-
Kosten kapitaalverhoging (-)	- 456	- 103
KASSTROMEN VAN FINANCIËRINGSACTIVITEITEN	-23 453	-31 575
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	132	-1 442
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	215	82

Om een geconsolideerd kasstroomoverzicht op te maken dat aansluit op de resultatenrekening en strookt met de werkwijzen in de sector, heeft de Vennootschap beslist de kasstromen, die verband houden met de betaling van interesten, onder te brengen in de rubriek "Kasstroom van financieringsactiviteiten". De geconsolideerde staat van de kasstromen per 31 december 2014 wordt voorgesteld op basis van deze beschikking. Dit betekent dat een bedrag van -31,0 miljoen € overgeheveld werd naar de rubriek "Kasstroom van financieringsactiviteiten" vanuit de rubriek "Kasstroom van operationele activiteiten" (28,1 miljoen €) en "Kasstroom van investeringsactiviteiten" (2,9 miljoen €). Vóór herclassificering beliepen de bedragen in deze rubrieken respectievelijk -0,5 miljoen €, +66,7 miljoen € en -67,6 miljoen €.

1. Wijziging van statuut in een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 21 oktober 2014.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZEND €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.13	310 293	662 080	170 252	22 989	1 165 614
Bestemming van het resultaat	-	-	22 989	-22 989	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-17 227	-	-17 227
Dividend 2013 Befimmo (saldo)	-	-	-17 227	-	-17 227
Aankoop van eigen aandelen in het kader van de wijziging van statuut in GVV ¹	-	-	- 413	-	- 413
Kapitaalverhoging ingevolge inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35	2 638	8 057	-	-	10 695
Keuzedividend	6 135	18 551	-	-56 240	-31 554 ²
Voorschot op dividend 2014 Befimmo	-	-	-	-56 240	-56 240
Kapitaalverhoging	6 135	18 551	-	-	24 686
Totaalresultaat	-	-	- 530	68 863	68 333
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.14	319 066	688 688	175 070	12 624	1 195 448
Bestemming van het resultaat	-	-	12 624	-12 624	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-19 039	-	-19 039
Dividend 2014 Befimmo (saldo)	-	-	-19 039	-	-19 039
Private plaatsing van eigen aandelen - 30 november 2015	- 403	-	29 711	-	29 308
Keuzedividend	4 998	13 859	-	-57 338	-38 481 ³
Voorschot op dividend 2015 Befimmo	-	-	-	-57 338	-57 338
Kapitaalverhoging	4 998	13 859	-	-	18 857
Totaalresultaat	-	-	131	97 927	98 058
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295

1. Wijziging van statuut in een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 21 oktober 2014.

2. Het bedrag van -31.544 duizend € vertegenwoordigt de som van, enerzijds het deel van het voorschot op dividend dat in cash werd uitgekeerd, en, anderzijds, de roerende voorheffing op het volledige voorschot op dividend (in cash uitbetaald of ingebracht in het kapitaal van Befimmo).

3. Het bedrag van -38.481 duizend € vertegenwoordigt de som van, enerzijds het deel van het voorschot op dividend dat in cash werd uitgekeerd, en, anderzijds, de roerende voorheffing op het volledige voorschot op dividend (in cash uitbetaald of ingebracht in het kapitaal van Befimmo).

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

1. Algemene informatie over de Vennootschap

Befimmo (“de Vennootschap”) is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare “G.V.V.”). Ze heeft de vorm van een “Naamloze Vennootschap”. Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel (België).

De afsluitingsdatum van de boekjaren van de Vennootschap werd vastgelegd op 31 december. Befimmo heeft een participatie van 100%, rechtstreeks of onrechtstreeks, in haar dochterondernemingen Axento SA, Befimmo Property Services NV, Beway NV, Fedimmo NV, Meirfree NV en Vitalfree NV. Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december.

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 31 december 2015 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 16 februari 2016 en hun publicatie goedgekeurd op 26 februari 2016.

De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen en de bijhorende dienstverlening.

Op 31 december 2015 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg, die voor twee derde verhuurd zijn aan openbare instellingen en voor het overige aan Belgische bedrijven en multinationals.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

2. Voornaamste boekhoudprincipes

2.1 Voorstellingsbasis

De geconsolideerde 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.

Voor de opmaak van haar geconsolideerde financiële staten per 31 december 2015 heeft de Vennootschap de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties bestudeerd en, desgevallend, toegepast die van kracht werden tijdens dit boekjaar dat op 1 januari 2015 begon, namelijk:

- Interpretatie IFRIC 21 – *Heffingen* die betrekking heeft op de timing van de administratieve verwerking van dergelijke heffingen. Deze nieuwe interpretatie heeft invloed op de verwerking van de onroerende voorheffing, de regionale heffingen en de gemeentebelastingen op de gebouwen. Deze voorheffingen en heffingen moeten inderdaad volledig geboekt worden in het begin van het boekjaar, wat de vastgoedkosten in het halfjaarlijks verslag van 30 juni van het boekjaar aanzienlijk optrekt. Deze invloed is echter neutraal over het jaarresultaat.
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen (2011-2013) die geen invloed hebben gehad op de financiële staten. Deze verbeteringen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2015.

Daarnaast heeft de Vennootschap niet gekozen voor de vervroegde toepassing van de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die werden uitgegeven vóór de datum van de afsluiting van de geconsolideerde financiële staten, maar die in voege treden na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2015, namelijk:

- Norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen die de verwerking van de financiële instrumenten herstructureren. De invloed van deze nieuwe bepalingen wordt onderzocht en zou onder meer betrekking kunnen hebben op het model voor de waardering van de waardeverliezen op de handelsvorderingen, evenals op de optie van de reële waarde op de financiële schulden. De norm IFRS 9 is van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar werd nog niet op Europese schaal goedgekeurd.
- Norm IFRS 15 – *Opbrengsten uit contracten met klanten*, die de methodes toelicht voor de boekhoudkundige verwerking en de waardering van de omzet, ter vervanging van de normen IAS 18 en IAS 11, evenals de bijhorende interpretaties. De invloed van deze nieuwe norm wordt momenteel onderzocht. Gezien de opbrengsten van de groep echter hoofdzakelijk voortvloeien uit huurovereenkomsten die uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van de norm IFRS 15, zou de eventuele invloed beperkt moeten zijn. Deze nieuwe norm is van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar werd nog niet goedgekeurd op Europees niveau.
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen IFRS (2010-2012) die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze verbeteringen zijn van toepassing op de boekjaren die aanvangen vanaf 1 februari 2015.
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen (2012-2014) die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze verbeteringen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016.
- Aanpassingen aan de norm IAS 19 – *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen*, die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren die aanvangen vanaf 1 februari 2015.
- Aanpassingen aan IFRS 11 – *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016.
- Aanpassingen aan IAS 16 en IAS 38 – *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar werden nog niet goedgekeurd op Europese schaal.
- Aanpassingen aan IAS 27 – *Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode*. Deze aanpassingen zullen geen invloed hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016.
- Aanpassingen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – *Investeringsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling*, die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar werden nog niet goedgekeurd op Europese schaal.
- Aanpassingen aan IFRS 10 en IAS 28 – *Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture*, die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. De datum van invoeging van deze aanpassingen werd verschoven, zodat ook de invoering op Europees niveau uitgesteld is.
- Aanpassingen aan IAS 1 – *Presentatie van de jaarrekeningen – Initiatief rond informatieverschaffing*. De potentiële invloed van deze aanpassingen op de informatie die verschaft wordt in de toelichting wordt momenteel onderzocht. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016.

De nieuwe norm IFRS 16 – *Lease-overeenkomsten* die op 13 januari 2016 gepubliceerd werd, komt in voege voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019. Deze nieuwe norm zou een beperkte impact moeten hebben in de rekeningen van Befimmo.

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

De actiefzijde van de balans bestaat hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen, die door onafhankelijke experts geschat worden en tegen hun reële waarde worden geboekt. 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 dekking 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 twee obligatie-uitgiftes, 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.

2.2. Algemene consolidatieprincipes

De termen die voor de geconsolideerde financiële staten worden gehanteerd, moeten als volgt begrepen worden:

Dochteronderneming

Een dochteronderneming is een deelneming waar de Vennootschap controle over heeft, conform de norm IFRS 10 §7, i.e. wanneer:

- ze macht over de deelneming heeft;
- ze het recht heeft, of blootgesteld wordt aan veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- ze over de mogelijkheid beschikt om haar macht te gebruiken om de rendementen die ze uit de deelneming haalt, te beïnvloeden.

Een dochteronderneming wordt geconsolideerd door globale integratie op de datum waarop de Vennootschap de controle heeft. Ze wordt gedeconsolideerd op de datum waarop deze controle stopt.

Gezamenlijk gecontroleerde entiteit

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit is een entiteit waarover de Vennootschap en één of meer andere aandeelhouders gezamenlijk controle uitoefenen op basis van een contractueel akkoord.

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit wordt geboekt volgens de methode van de vermogensmutatie, vanaf de datum waarop de Vennootschap een gezamenlijke controle uitoefent en tot op het ogenblik dat deze ophoudt.

Geassocieerde ondernemingen

Een geassocieerde onderneming is een onderneming waarop de Vennootschap een duidelijke invloed uitoefent, zonder ze echter te controleren. Ze wordt boekhoudkundig verwerkt volgens de methode van de vermogensmutatie.

Uit de consolidatie uitgesloten transacties

De saldi en de intragroeptransacties, alsook de latente winsten die uit intragroeptransacties resulteren, worden uitgesloten bij de opstelling van de geconsolideerde financiële staten. De latente winsten die resulteren uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden uitgesloten in verhouding tot het belang van de Vennootschap in deze ondernemingen.

De latente verliezen worden op dezelfde manier als de latente winsten uitgesloten, maar alleen voor zover er geen aanwijzing van een eventuele waardevermindering is.

2.3. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in de norm IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde.

Het verschil tussen enerzijds de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en anderzijds het aandeel in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt als goodwill op het actief van de balans geboekt.

Indien dit verschil negatief is, wordt dit surplus (vaak “negatieve goodwill” of “badwill” genoemd), na bevestiging van de waarden, onmiddellijk in het resultaat geboekt.

De kosten in verband met de verwerving, zoals de erelonen van de adviseurs, worden rechtstreeks als last geboekt. De goodwill is onderworpen aan een minstens jaarlijks uit te voeren waardeverminderingstest, overeenkomstig de norm IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa*.

2.4. 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

In het kader van de consolidatie worden de activa en verplichtingen van de activiteiten buiten de eurozone 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".

2.5. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige economische voordelen naar de Venootschap 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.

2.6. Vastgoedbeleggingen

2.6.1. 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 de eerste boeking worden vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde gewaardeerd.

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%¹ 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 marktvolatiliteit 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.

2.6.2. 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.

1. Gemiddeld niveau van kosten betaald op de transacties die de experts op de Belgische markt noteren. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in het bericht dat de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde.

2.6.3. 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 gevoelig 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.

2.6.4. Vastgoedbeleggingen voor eigen gebruik door de eigenaar

Een vastgoedbelegging die de eigenaar beslist zelf te betrekken, wordt herschikt bij de materiële vaste activa. Haar reële waarde op de datum van de herschikking 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.

2.7. 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 ;
- Geleasde uitrusting: duur van het contract.

2.8. 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*.

Deze twee 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.

2.9. 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*. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen.

2.10. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun geamortiseerde kostprijs (zie sectie 2.8. (iv) hiervoor).

2.11. 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.

2.12. 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.

Dit gebeurt jaarlijks systematisch op de kasstroomgenererende eenheden (KGE) of de KGE-groepen waaraan de goodwill werd toegerekend in het kader van een bedrijfscombinatie.

Een waardeverminderingstest vergelijkt de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) met zijn realiseerbare waarde, die overeenkomt met het hoogste bedrag tussen enerzijds zijn reële waarde, verminderd met de verkoopkosten, en anderzijds zijn nuttigheidswaarde. Deze laatste notie is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het gebruik van een actief of een KGE (KGE-groep).

Indien de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt het surplus als een bijzonder waardeverminderingverlies direct als last geboekt, in de eerste plaats als vermindering van de goodwill voor de KGE (of KGE-groep).

Waardeverliezen worden later teruggenomen uit het resultaat indien de realiseerbare waarde van een actief of KGE (of KGE-groep) hoger is dan de boekwaarde ervan, behalve bij waardeverminderingen op de goodwill, die nooit worden teruggenomen.

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

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

2.16. Personeelsbeloningen

De Vennootschap beschikt over een toegezegde pensioenregeling. Deze regeling wordt gefinancierd door bijdragen die de Vennootschap betaalt aan het pensioenfonds AG Real Estate OFP, en ook door de betaling van vastgestelde bijdragen aan een groepsverzekering.

De toegezegde pensioenregeling is een pensioenplan dat het bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensioen, op grond van zijn leeftijd, diensttijd en loon.

Het in de balans geboekte bedrag is gebaseerd op actuariële berekeningen (met de projected unit creditmethode). Het vertegenwoordigt de contante waarde van de uitkeringsverplichting, in het kader van de toegezegde pensioenregeling, verminderd met de reële waarde van de activa van de regeling.

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, worden het rendement van de activa van de regeling (buiten het bedrag in nettorente) evenals de eventuele impact van het actiefplafond (buiten het bedrag in nettorente) rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

In het kader van de groepsverzekering betalen de Vennootschap en de medewerkers vaste bijdragen aan een verzekeringsmaatschappij. De bijdragen worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en worden opgenomen bij de personeelskosten.

Vanaf het boekjaar 2016 zijn volgende wijzigingen aangebracht aan het aanvullend pensioenstelsel van de Vennootschap:

- 1) de medewerkers die in dienst waren op 31 december 2015 kregen de keuze om, enerzijds verder de bestaande toegezegde pensioenregeling te genieten of anderzijds, in te gaan op een nieuwe groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen, met ingang van 1 januari 2016. Deze groepsverzekering voorziet enkel in werkgeversbijdragen. De medewerkers die voor het nieuwe plan van het type toegezegde bijdragen kozen, doen hun voordeel met een dynamisch beheer van de verbintenis van het type toegezegde pensioenregeling voor hun voorbije loopbaan.
- 2) De nieuwe medewerkers, die vanaf 1 januari 2016 in dienst komen, kunnen enkel de groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen genieten.
- 3) De activa die de verbintenissen van de Vennootschap dekken voor de toegezegde pensioenregeling werden overgeheveld van het pensioenfonds AG Real Estate OFP naar een verzekeringsmaatschappij. De activa van het nieuwe plan met toegezegde bijdragen worden door die zelfde verzekeringsmaatschappij beheerd.

De toegezegde 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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.

3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

3.1. Significante beoordelingen betreffende de boekhoudmethodes van de Vennootschap

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Vennootschap, behalve in beperkte uitzonderingen, van oordeel geweest dat vrijwel alle risico's en voordelen eigen aan de eigendom van de activa niet op de huurder zijn overgedragen en dat deze contracten bijgevolg gewone huurovereenkomsten vormen overeenkomstig de norm IAS 17 – *Lease-overeenkomsten*.

3.2. Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Schatting van de reële waarde en van de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde en, in voorkomend geval, de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen worden geraamd door een onafhankelijk schatter, volgens de principes die in de boekhoudprincipes worden uiteengezet.

Geschillen en onzekerheden

De Vennootschap is, en kan dat in de toekomst zijn, verwikkeld in gerechtelijke procedures. Tot op vandaag is Befimmo als eiseres of verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap op de datum van dit Verslag beschikt) geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer onwaarschijnlijk dat de eventueel eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of ze hebben betrekking op onaanzienlijke bedragen.

4. Sectorinformatie

Befimmo heeft een vastgoedportefeuille die voor 100% uit kantoren bestaat¹.

Geografisch (gebaseerd op de reële waarde van de gebouwen, buiten activa aangehouden voor verkoop), is de vastgoedportefeuille van Befimmo grotendeels in Brussel gelegen (67,7%). De resterende 32,3% betreft gebouwen in Vlaanderen (20,7%), Wallonië (8,0%) en Luxemburg stad (3,6%).

Op de Brusselse markt kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden: CBD (Central Business District), Brussel gedecentraliseerd, Brussel rand en Brussel luchthaven.

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Vastgoedportefeuille" van het beheersverslag.

(in duizend €)	Brussel centrum (CBD)		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Brussel luchthaven	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
RESULTATENREKENING								
A. Huurinkomsten	79 819	79 401	4 953	4 975	9 242	9 326	-	-
B. Operationeel vastgoedresultaat	75 216	71 616	2 203	3 146	7 709	6 980	- 189	-
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	1 100	- 2 959	- 5 865	- 1 552	- 4 191	- 14 173	- 341	-
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	-	-	-	-	-	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	76 315	68 657	- 3 662	1 594	3 518	- 7 194	- 531	-
Percentage per segment	55,0%	51,6%	-2,6%	1,2%	2,5%	-5,4%	-0,4%	-
F. Algemene kosten van de Vennootschap								
G. Andere operationele opbrengsten en kosten								
F. Financieel resultaat								
I. Belastingen								
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)								
	31.12.15	31.12.14	31.12.14	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
BALANS								
Activa								
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 305 051	1 289 068	91 849	97 053	144 703	144 324	75 089	-
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	<i>14 883</i>	<i>37 277</i>	<i>662</i>	<i>5 664</i>	<i>4 570</i>	<i>6 055</i>	<i>75 430</i>	<i>-</i>
Overige activa	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 312 442	1 296 459	91 849	97 053	144 703	144 324	75 089	-
Percentage per segment	52,5%	55,1%	3,7%	4,1%	5,8%	6,1%	3,0%	-
TOTAAL VERPLICHTINGEN								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN								
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN								

1. Soms worden op de benedenverdieping van bepaalde gebouwen handelszaken uitgebaat, maar slechts in zeer geringe mate.

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
10 572	10 489	30 315	30 360	5 162	5 140	-	-	140 063	139 690
8 945	9 175	28 001	27 539	4 818	4 734	-	-	126 702	123 189
8 508	10 616	9 526	15 528	2 248	1 819	-	-	10 984	9 278
446	632	521	-	-	-	-	-	967	632
17 899	20 423	38 047	43 066	7 066	6 554	-	-	138 652	133 100
12,9%	15,3%	27,4%	32,4%	5,1%	4,9%	-	-	100%	100%
						- 9 930	- 11 110	- 9 930	- 11 110
						- 1 675	1 289	- 1 675	1 289
						- 27 662	- 53 298	- 27 662	- 53 298
						- 1 459	- 1 119	- 1 459	- 1 119
								97 927	68 863
31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
1 514	1 707	5 647	5 710	-	-	-	-	14 552	14 808
191 614	184 933	493 163	485 287	86 820	84 571	-	-	2 388 290	2 285 235
2 323	47 401	152	630	1	- 191	-	-	98 022	96 837
1 769	1 897	-	-	-	-	95 624	51 991	97 392	53 888
194 896	188 537	498 810	490 997	86 820	84 571	95 624	51 991	2 500 234	2 353 931
7,8%	8,0%	20,0%	20,9%	3,5%	3,6%	3,8%	2,2%	100%	100%
						1 234 939	1 158 483	1 234 939	1 158 483
						1 265 295	1 195 448	1 265 295	1 195 448
						2 500 234	2 353 931	2 500 234	2 353 931

5. Huurinkomsten

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Huur	140 830	142 547
Huurkortingen	-1 507	-2 822
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	- 262	- 180
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	1 001	146
Huurinkomsten	140 063	139 690

Deze tabel bevat de verschillende bestanddelen van de huurinkomsten. Naast het huurgeld bestaan de huurinkomsten ook uit:

- verschillende elementen die verband houden met de spreiding van de toegekende huurkortingen, die volgens de IFRS-normen worden geboekt en waarvan het effect geneutraliseerd wordt in rubriek XV van de resultatenrekening;
- vergoedingen in verband met de vervroegde verbrekingen van huurovereenkomsten.

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Op minder dan één jaar	145 041	141 617
Tussen één en vijf jaar	444 860	438 324
Op meer dan vijf jaar	688 447	661 915
Huurinkomsten	1 278 348	1 241 856

Deze tabel geeft een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurvorderingen die Befimmo zeker zal innen, op basis van de lopende huurovereenkomsten. Het gaat om de niet-geïndexeerde huurgelden die zullen geïnd worden vóór de volgende tussentijdse vervaldag die in de huurovereenkomsten bepaald is.

De bedragen die voortkomen uit de jaarlijkse indexering van de huurgelden en die geïnd werden door Befimmo belopen respectievelijk 0,3 miljoen € en 1,2 miljoen € voor de boekjaren 2015 en 2014. Deze bedragen hangen af van de toegepaste indexering.

Type-huurovereenkomst van Befimmo

De grote meerderheid van de gebouwen van Befimmo NV (hier zijn met name de gebouwen van Fedimmo NV, de gebouwen verhuurd aan de Regie der Gebouwen, en gericht bepaalde andere huurovereenkomsten buiten beschouwing gelaten) is verhuurd met een typehuurcontract, met over het algemeen een duur van negen jaar of meer en met, afhankelijk van het geval, mogelijkheden voor eventuele 'breaks' op de driejaarlijkse vervaldagen, mits kennisgeving van opzegging van minstens zes maanden vóór de vervaldag.

De huurovereenkomsten zijn buiten deze tussentijdse vervaldagen niet opzegbaar en kunnen meestal niet stilzwendend worden verlengd.

De huur is meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van de huurovereenkomst, met als minimum de laatste huurprijs (of, voor de huurovereenkomsten van de Regie der Gebouwen, de basishuurprijzen).

De gemeenschappelijke en individuele lasten evenals de verzekeringspremies zijn in de meeste gevallen ten laste van de huurders die, om deze bedragen te dekken, driemaandelijks (of halfjaarlijks), samen met de huur, een provisie betalen. Jaarlijks wordt een afrekening gemaakt van alle werkelijk opgelopen kosten.

Belastingen, taksen en onroerende voorheffing worden ook integraal op de huurders afgewenteld.

Een expert stelt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op wanneer de huurders hun intrek nemen. Aan het eind van de huurovereenkomst dienen de huurders de ruimtes in de staat volgens de boedelbeschrijving te herstellen, onder voorbehoud van normale slijtage. De expert stelt een plaatsbeschrijving op wanneer het pand verlaten wordt. De huurders zijn een vergoeding verschuldigd die het bedrag van de huurschade en van eventuele onbeschikbaarheid van de ruimtes tijdens de herstellingswerken dekt.

De huurders mogen hun huurovereenkomst niet overdragen en de lokalen niet onderverhuren zonder voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Indien Befimmo akkoord gaat met de overdracht van een huurovereenkomst, blijven overdrager en overnemer hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk tegenover Befimmo.

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

Om te garanderen dat zij hun verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst vervullen, leveren de huurders meestal een bankwaarborg die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

Type-huurovereenkomst van Fedimmo

De gebouwen van Fedimmo NV zijn grotendeels verhuurd aan de Belgische Staat met een type-huurovereenkomst.

De huurovereenkomsten zijn niet opzegbaar vóór de vervaldagen en zijn meestal voor lange termijn afgesloten. Behoudens opzegging met kennisgeving vóór het verstrijken van de termijn worden ze stilzwijgend verlengd voor een duur die afhankelijk is van de overeenkomst.

De huur is halfjaarlijks betaalbaar in de loop van het halfjaar en wordt jaarlijks geïndexeerd, met als minimum de aanvankelijke huurprijs.

De huurlasten zijn krachtens de bijzondere voorwaarden ten laste van de huurder; belastingen en taksen zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Twee experts – de ene benoemd door de huurggever, de andere door de huurder – stellen een plaatsbeschrijving op bij de ingebruikname en bij het verlaten van de ruimtes, teneinde de vergoeding voor huurschade te bepalen die de huurder de huurggever verschuldigd is.

De Belgische Staat, als huurder, is niet gehouden een huurwaarborg te leveren. Indien de huurovereenkomst wordt overgedragen aan een andere persoon dan een overheidsdienst, moet echter wel een huurwaarborg worden aangelegd.

De huurder mag de ruimtes niet onderverhuren tenzij met instemming van de huurggever, behalve aan een overheidsdienst. Bij onderverhuur of overdracht van de huurovereenkomst blijven de huurder en de onderhuurder of overnemer hoofdelijk en ondeelbaar alle verplichtingen van de huurovereenkomst verschuldigd.

De huurovereenkomsten worden geregistreerd.

Om te garanderen dat zij hun verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst vervullen, leveren de huurders (behalve de Belgische Staat en sommige vertegenwoordigingen) meestal een bankwaarborg die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

6. Met verhuur verbonden kosten

III. Met verhuur verbonden kosten (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	- 603	- 544
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 385	- 831
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	435	379
Met verhuur verbonden kosten	- 553	- 995

Deze tabel bevat de bedragen:

- enerzijds van de betaalde huur op gehuurde ruimtes, die vervolgens zullen herverhuurd worden aan de klanten van de Vennootschap;
- anderzijds van de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen, gerealiseerd en niet-gerealiseerd.

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Op minder dan één jaar	606	467
Tussen één en vijf jaar	1 946	1 721
Op meer dan vijf jaar	1 222	12 562
Betaalde huur	3 775	14 750

Deze tabel bevat een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurgelden die in alle zekerheid door Befimmo zullen worden betaald krachtens de lopende huurovereenkomsten, die Befimmo als huurder (huur van gebouwen) heeft afgesloten.

De vermelde huurgelden staan vast. In bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexeringen van deze huurgelden. Ter informatie, de bedragen van de indexering die Befimmo betaalde in de twee voorgaande boekjaren worden op minder dan 10.000 € geraamd.

7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten

31.12.15 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-9 787	7 486
<u>Recurrente</u>	<u>-7 659</u>	<u>4 799</u>
Herstellingen	-6 073	4 418
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 010	231
Verzekeringspremies	- 576	150
<u>Niet recurrente</u>	<u>-2 128</u>	<u>1 249</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-1 908	1 061
Schadegevallen	- 220	55
		133
XII. Beheerkosten Vastgoed	-2 494	1 437
(Externe) beheervergoedingen	- 12	1 425
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 482	-2 482
X. Commerciële kosten	- 911	- 911
Makelaarscommissies	- 630	- 630
Publiciteit	- 26	- 26
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 254	- 254
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-5 235	-5 235
XIII. Andere vastgoedkosten	-3 691	-3 691
Vastgoedkosten	-22 118	7 486
		IV. Recuperatie van vastgoedkosten
		<u>Recurrente</u>
		Herstellingen
		Vergoedingen voor totale waarborgen
		Verzekeringspremies
		<u>Niet recurrente</u>
		Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
		Recuperatie op schadegevallen
		Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
		<u>Beheerkosten vastgoed</u>
		Verkregen beheervergoedingen

31.12.14 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-14 300	11 525
<u>Recurrente</u>	<u>-7 180</u>	<u>4 846</u>
Herstellingen	-5 579	4 531
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 010	192
Verzekeringspremies	- 590	123
<u>Niet recurrente</u>	<u>-7 120</u>	<u>5 205</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-7 032	5 157
Schadegevallen	- 88	47
		1
XII. Beheerkosten Vastgoed	-2 828	1 475
(Externe) beheervergoedingen	- 133	1 342
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 696	-2 696
X. Commerciële kosten	-1 092	-1 092
Makelaarscommissies	- 807	- 807
Publiciteit	- 26	- 26
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 259	- 259
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3 586	-3 586
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 923	-5 923
Vastgoedkosten	-27 729	11 525
		IV. Recuperatie van vastgoedkosten
		<u>Recurrente</u>
		Herstellingen
		Vergoedingen voor totale waarborgen
		Verzekeringspremies
		<u>Niet recurrente</u>
		Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
		Recuperatie op schadegevallen
		Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
		<u>Beheerkosten vastgoed</u>
		Verkregen beheervergoedingen

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2014 en 2015 op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

De "Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen" liggen 1.649 duizend €. De stijging is enerzijds te verklaren door de heffingen op de gebouwen in renovatie (gebouwen Brederode 9 en Namur 48), en anderzijds door een vestiging van de onroerende voorheffing op het oude Paradis-gebouw (Luik) in afbraak, bovenop de vestiging op de nieuwe Toren.

De daling van de "Andere vastgoedkosten" met 2.232 duizend € is enerzijds te verklaren door een vermindering van de studiekosten voor vastgoeddossiers en anderzijds door de verrekening in 2014 van voorzieningen voor eenmalige gebeurtenissen.

8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	29 188	26 309
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	9 595	7 805
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	19 593	18 504
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 009	-25 834
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7 487	-6 456
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-20 522	-19 378
Totaal	1 179	474

De meeste huurovereenkomsten bepalen dat de huurlasten en belastingen door de huurders gedragen worden. Bepaalde huurovereenkomsten bevatten echter andere afspraken zoals een forfaitaire facturatie van de lasten die voor risico van de eigenaar blijven, of dat bepaalde belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

9. Algemene kosten van de Vennootschap

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Personeelskosten	-5 276	-4 690
<i>Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)</i>	<i>-3 851</i>	<i>-2 986</i>
<i>Vergoedingen van de Bestuurders</i>	<i>-1 426</i>	<i>-1 703</i>
Werkings- en communicatiekosten	-2 238	-2 646
IT-kosten	- 866	- 671
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies, enz.)	-1 119	-1 991
Kosten FSMA en Euronext	- 166	- 150
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	- 264	- 962
Algemene kosten van de Vennootschap	-9 930	-11 110

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan uit alle kosten die niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer, het onderhoud en de maintenance van de gebouwen in portefeuille.

Ze omvatten de kosten voor het personeel van de ondersteunende teams van de Vennootschap (vergoedingen, sociale lasten, enz. van personen die verbonden zijn door een arbeidsovereenkomst, die een functie uitoefenen die de activiteit ondersteunt en de vergoedingen van de Bestuurders), de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.), de communicatie- en de IT-kosten en de erelonen die aan verschillende externe adviseurs werden betaald (op juridisch, technisch, financieel, fiscaal vlak, enz.), met name in het kader van bijzondere projecten die geen verband houden met de gebouwen in portefeuille.

Deze rubriek bevat ook de kosten van de Vennootschap voor de notering op een publieke markt (Euronext Brussels) en van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de taksen die eigen zijn aan het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

Personeelsbestand van de Vennootschap		31.12.15	31.12.14
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst		72	70
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar		69,06	67,70
Waarvan:			
Vastgoedteam	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	46,00	46,00
Vastgoedteam	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	43,43	43,90
Ondersteunend team	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	26,00	24,00
Ondersteunend team	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	25,63	23,80

10. Andere operationele opbrengsten en kosten

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Spreiding van de huurkortingen	-1 547	1 178
Andere	- 127	111
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 675	1 289

Deze rubriek bevat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. De spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen, die volgens de IFRS-normen bij de huurinkomsten geboekt wordt, wordt op dit niveau geneutraliseerd, zodat het effect op het nettoresultaat van de Vennootschap nul is. De andere elementen van deze rubriek zijn niet-recurrent.

11. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	7 036	6 272
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-6 069	-5 639
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	967	632

Voor het boekjaar 2014 droeg de Vennootschap vijf gebouwen over in Wallonië (de gebouwen rue Pépin 5, 22 en 31 en rue Henri Lemaître 3 in Namen en het gebouw rue Rennequin-Sualement 28 in Luik).

Tijdens het boekjaar 2015 bestaat het resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen uit de overdracht van het gebouw Namen aan de avenue de Stassart 9 in Wallonië, van het gebouw Mons 2 eveneens in Wallonië en van het gebouw Izegem aan de Kasteelstraat 19 in Vlaanderen.

12. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	111 827	58 208
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-100 844	-48 930
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 984	9 278

In de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de investeringen niet opgenomen. Het hoofdstuk "Vastgoedportefeuille" van het beheersverslag bevat aanvullende informatie over de waardevariaties.

13. Financieel resultaat

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
(+) XX. Financiële inkomsten	1 066	128
(+) Geïnde interesten en dividenden	980	42
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	86	85
(+/-) XXI. Netto interestkosten	-25 288	-25 574
(-) Nominale interestlasten op leningen	-27 275	-25 353
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 583	- 447
(-) Andere interestkosten	- 56	- 57
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	10 552	10 540
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>10 552</i>	<i>10 540</i>
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-7 927	-10 259
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-7 927</i>	<i>-10 259</i>
(-) XXII. Andere financiële kosten	-3 415	-2 657
(-) Bankkosten en andere commissies	-3 273	-2 657
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	- 142	-
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	- 25	-25 194
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	18 205	-4 045
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>18 205</i>	<i>-4 045</i>
(+/-) Andere	-18 230	-21 149
(+/-) Financieel Resultaat	-27 662	-53 298

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -27,6 miljoen € op 31 december 2015, ten opzichte van -28,1 miljoen € op 31 december 2014. De "Financiële inkomsten" liggen 0,9 miljoen € hoger, wat te verklaren is door de vergoeding betaald door de tijdelijke vennootschap Codic Immobel voor de voorschotten van middelen in verband met de bouw van het gebouw Gateway. De "Netto-interestlasten" gingen iets naar beneden, ondanks de stijging van het gemiddeld schuldvolume, namelijk met 75 miljoen €, of 7,37% (van 1.013 miljoen € naar 1.087 miljoen € in 2015). Deze evolutie is te verklaren door de daling van de gemiddelde financieringskosten van 3,16% in 2014 naar 2,66% in 2015, voornamelijk als gevolg van de daling van de rentevoeten en van de herstructurering van bepaalde indekkingsproducten. De Euribor-rentevoeten bleven in 2015 historisch laag (gemiddelde van de Euribor 1 maand en 3 maanden van -0,05%).

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt -0,02 miljoen € over het boekjaar 2015. De rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" omvat hoofdzakelijk meerwaarden die vastgesteld zijn op de CCS van 18,52 miljoen € (CVA/DVA inbegrepen). De meerwaarden op de Cross Currency Swaps CCS compenseren de minderwaarden die op de USPP-schuld werden geregistreerd, gewaardeerd tegen reële waarde, en opgenomen in de subrubriek "Andere".

Over het boekjaar 2014 komt de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen op -25,2 miljoen €. De rubriek “Toegelaten indekkingsinstrumenten” omvat, naast minderwaarden die vooral op de IRS werden genoteerd (-17,5 miljoen €), meerwaarden op de CCS van 16,5 miljoen €.

Zoals wordt vereist door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing*, maakt de volgende tabel het onderscheid mogelijk tussen de aard van de financiële activa en verplichtingen die aan de basis ligt van de financiële last of opbrengst die in het financieel resultaat van het afgesloten boekjaar wordt weergegeven:

(in duizend €)	TOTAAL		Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening		Leningen en vorderingen		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Financiële inkomsten	1 066	128	-	-	1 066	128	-	-
Netto-interestkosten	-25 288	-25 574	-4 795	-6 524	- 56	- 56	-20 437	-18 994
Andere financiële kosten	-3 415	-2 657	- 142	-	-	-	-3 273	-2 657
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	- 25	-25 194	- 25	-25 121	-	-72	-	-
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	-27 662	-53 298	-4 962	-31 646	1 010	- 1	-23 710	-21 652

14. Belastingen op het resultaat

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 335	-1 122
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	- 124	3
Vennootschapsbelasting	-1 459	-1 119

Befimmo is een Naamloze Vennootschap met het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat ze onderworpen is aan de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 33,99%) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

De dochterondernemingen Fedimmo NV en Beway NV hebben het statuut van institutionele GVV en zijn dus ook onderworpen aan hetzelfde fiscaal stelsel als Befimmo NV.

Befimmo Property Services NV, Meirfree NV en Vitalfree NV zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting. Ze worden belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (33,99%) op hun belastbare basis.

Axento SA is onderworpen aan het Luxemburgse gewone stelsel van vennootschapsbelasting. Ze wordt belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting op haar belastbare basis.

Er was een volledige voorziening aangelegd voor het geraamde bedrag van de te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2015, namelijk 1,34 miljoen €. De belastbare basis bestaat hoofdzakelijk uit de regionale en gemeentebelasting die de Vennootschap betaalt en die niet-toegestane uitgaven zijn.

15. Resultaat per aandeel

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	97 927	68 863
NOEMER		
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep per einde van de periode (in eenheden)	23 021 293	22 138 280
Gewogen gemiddelde aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode (in eenheden)	22 198 549	21 570 715
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	4,41	3,19
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	57 338	56 240
Brutodividendsaldo	19 798 ¹	19 039 ²
Totaal brutodividend van het boekjaar	77 136	75 739
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	3,4500	3,4500

1. Bedrag onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 26 april 2016.

2. Het bedrag dat in het Jaarlijks Financieel Verslag 2014 werd opgenomen, is het maximumbedrag.

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens het betrokken boekjaar.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde aandelen identiek.

16. Goodwill

De overname van Fedimmo in 2006 heeft voor Befimmo een goodwill gegenereerd uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van de verworven nettoactiva. Deze goodwill, ingeschreven op de actiefzijde in de balans van de geconsolideerde financiële staten, staat voor de toekomstige economische voordelen, die verbonden zijn met de synergieën, optimaliseringen en ontwikkelingsvooruitzichten van een portefeuille van geografisch gespreide gebouwen. Er werd een vermindering van de goodwill van 118 duizend € geboekt bij de overdracht van twee gebouwen (de gebouwen Namen aan de avenue de Stassart 9 en Izegem aan de Kasteelstraat 19). De bedragen van de goodwill die aan de overgedragen gebouwen verbonden zijn, werden tegengeboekt om opgenomen te worden in de berekening van het gerealiseerde overdrachtsresultaat. Tijdens het boekjaar 2015 werd daarnaast ook een vermindering van de goodwillwaarde van 138 duizend € genoteerd in de sector Wallonië, ten gevolge van de waardeverminderingstest die hierna beschreven wordt. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	15 156	15 774
Verminderen, verbonden met vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 118	- 618
Saldo bij einde van het boekjaar	15 039	15 156
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	- 349	-
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	- 138	- 349
Saldo bij einde van het boekjaar	- 487	- 349
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	14 808	15 774
Waarde bij einde van het boekjaar	14 552	14 808

De goodwill werd toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheden (KGE) die partij trekken van de synergieën door de overname. Dit komt in het geval van de portefeuille van Fedimmo overeen met de groepen van gebouwen die volgens hun ligging per geografisch segment zijn ingedeeld. Deze verdeling van de goodwill per geografisch segment wordt in onderstaande tabel getoond.

Segment (in duizend €)	Goodwill	Boekwaarde (inclusief goodwill op 100%)	Bedrijfswaarde	Waarde- vermindering
Brussel centrum	597	30 808	30 902	-
Brussel Leopoldwijk	2 108	127 571	128 375	-
Brussel Noordwijk	4 685	255 168	256 247	-
Wallonië	1 514	56 861	56 723	- 138
Vlaanderen	5 647	263 609	264 207	-
Totale portefeuille	14 552	734 016	736 453	- 138

Waardeverminderingstest

Aan het einde van elk boekjaar wordt op de goodwill een waardeverminderingstest uitgevoerd (voor de groepen van gebouwen waarop die goodwill werd toegerekend op basis van de geografische segmenten). Hierbij wordt de boekwaarde van de gebouwengroepen vergeleken (de voor 100% toegerekende goodwill inbegrepen) met hun nuttigheidswaarde. De nuttigheidswaarde van de gebouwengroepen wordt door de vastgoedexpert bepaald op basis van een actualisatieberekening van de kasstromen die deze gebouwen hebben gegenereerd. De hypothesen van deze berekening zijn conform de voorschriften van de norm IAS 36 – *Waardevermindering van activa*.

Deze nuttigheidswaarde ligt onder de investeringswaarde van de gebouwen voor de KGE Wallonië. Het resultaat van deze test die uitgevoerd werd op 31 december 2015 (geïllustreerd in bovenstaande tabel) toont dus dat een waardevermindering van 138 duizend € moet geboekt worden, want de nuttigheidswaarde voor deze sector ligt onder de boekwaarde. Deze waardevermindering werd geboekt op 31 december 2015.

Test van gevoeligheid

De methode voor de berekening van de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke experts steunt op de bepaling van diverse specifieke hypothesen, namelijk vooral de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de bouwgroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat de stijging van de actualisatievoeten die voor 1% benut werden, een bijkomende waardevermindering van 15.308 € van de waarde van de goodwill zou meebrengen.

17. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Zoals de norm IAS 40 voorschrijft, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat in aanbouw is of een zware renovatie ondergaat en waarvoor tijdens die periode geen enkele inkomsten geïnd worden, of het vastgoed dat geen inkomen genereert omwille van zijn aard (grond).

C. Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 230 420	2 222 603
Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	157 386	60 665
Vastgoedbeleggingen	2 387 806	2 283 268

Op 31 december 2015 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Brederode 9, Namen 48, Guimard, Gateway en de terreinen Paradis Express en WTC IV.

A. Activa bestemd voor verkoop (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Vastgoedbeleggingen	484	1 967
Activa bestemd voor verkoop	484	1 967

Deze rubriek omvat, op 31 december 2015, het gebouw Chênée aan de rue Large 59.

(in duizend €)	
Boekwaarde per 31.12.2013	2 184 142
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 184 142
- Activa bestemd voor verkoop	-
Overnames	15 025
Andere investeringen	81 812
Desinvesteringen	- 5 021
Variatie in de reële waarde	9 278
Boekwaarde per 31.12.2014	2 285 235
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 283 268
- Activa bestemd voor verkoop	1 967
Overnames	75 430
Andere investeringen	22 592
Desinvesteringen	- 5 951
Variatie in de reële waarde	10 984
Boekwaarde per 31.12.2015	2 388 290
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 387 806
- Activa bestemd voor verkoop	484

In de loop van het boekjaar 2014 verwierf Befimmo, via inbreng in natura, het gebouw Koolstraat 35 in Brussel. De conventionele waarde van het gebouw werd bepaald op 15,2 miljoen €, wat aansluit op de reële waarde die een onafhankelijk vastgoedexpert bepaalde.

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2015 verwierf Beway NV, dochteronderneming voor 100% van Befimmo, het Gateway-project, in de zone van de Brusselse luchthaven, via de verwerving van de erfpacht op het terrein, voor een resterende looptijd van 98 jaar, en van de volle eigendom van het huidige gebouw en van de constructies in toekomstige staat van afwerking. De Vennootschap wordt eigenaar van alle nieuwe constructies naarmate de werken vorderen. Op 31 december 2015 was 75,4 miljoen € geïnvesteerd in het gebouw.

In de loop van het boekjaar 2014 investeerde Befimmo een totaalbedrag van 81,8 miljoen € in haar gebouwen, waarvan het grootste deel werd besteed aan de bouw van het nieuw Financiecentrum in Luik (Paradis-Toren) (47,0 miljoen €) en aan de renovatie van het gebouw Brederode 13 (10,1 miljoen €).

Voor 2015 komt het geïnvesteerde bedrag in de portefeuille van Befimmo en Fedimmo op 22,6 miljoen €. Ze investeerde onder meer in het project WTC IV (7,10 miljoen €), waarvan de vergunning werd uitgevoerd. Ook zette ze de renovatie van de gebouwen Brederode 9 en Namur 48 (4,08 miljoen €) verder en startte met het Guimard-project (0,5 miljoen €).

Ten slotte, verkocht Befimmo in 2014 vijf gebouwen in Wallonië (de gebouwen rue Pépin 5, 22 en 31, en rue Henri Lemaître 3 in Namen en het gebouw rue Rennequin-Sualet 28 in Luik). In 2015 verkocht Befimmo twee gebouwen in Wallonië (de gebouwen Mons 2 en Namen aan de avenue de Stassart 9) en één gebouw in Vlaanderen, Izegem aan de Kasteelstraat 19. Deze drie verkochte gebouwen droegen vanaf 1 januari 2015 en tot hun verkoopdatum voor 0,21 miljoen € bij tot het operationeel resultaat van de gebouwen.

18. Andere materiële vaste activa

D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	997	709
Andere materiële vaste activa	997	709

19. Financiële vlottende en vaste activa

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Activa aan reële waarde via resultaat	49 979	15 284
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	49 979	15 284
<i>Optie - CAP</i>	542	258
<i>Forward - IRS</i>	13 681	10 032
<i>Forward - CCS</i>	35 756	4 994
Leningen en vorderingen	2 694	4 041
Andere	2 136	2 136
Financiële vaste activa	54 809	21 461
B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Leningen en vorderingen	1 814	1 740
Financiële vlottende activa	1 814	1 740

De rubriek "Activa aan reële waarde via resultaat" geeft de waardering tegen reële waarde weer van de afgeleide financiële instrumenten, volgens de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*, die een positieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen (zie toelichting 27 van deze financiële staten). Befimmo past geen indekkingsboekhouding toe voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten beschouwd als tradinginstrumenten volgens de IFRS-normen en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, geboekt op de resultatenrekening onder de rubriek XXIII van het financieel resultaat – "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen". De derivaten werden op 31 december 2015 gewaardeerd op basis van de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen kredietrisico (DVA), volgens de norm IFRS 13, zoals beschreven staat in toelichting 32 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde verplichtingen, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de verplichtingen van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald op grond van gegevens die (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CCS- en CAP-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: informatieverschaffing*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van variaties van de rentevoeten en deviezen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De rubriek "Leningen en vorderingen" omvat diverse bedragen die terugvorderbaar zijn bij tegenpartijen van de Vennootschap. Het grootste heeft te maken met de betalingswijze van het Waals Gewest bij de verkoop van het gebouw Mons 1 in 2013.

Om de verbintenissen te dekken die de NV Blue Tower in 2012 nam ten opzichte van Aedifica en met name de verbintenis om bepaalde werken uit te voeren om de structuur van de kelderverdiepingen van het gebouw Blue Tower aan te passen (zie punt 35.1.7. hierna), werd een waarborg van 2,1 miljoen € gesteld ten gunste van Aedifica, die het belangrijkste bedrag in de rubriek "Andere" vertegenwoordigt.

20. Vorderingen financiële leasing

Deze rubriek houdt verband met financiële leasingcontracten (overeenkomstig de norm IAS 17) en omvat op 31 december 2015 enkel het actief dat het gebouw in Wandre vertegenwoordigt. Dit actief heeft een reële waarde van 1.943 duizend €, vergeleken met de afgeschreven kostprijs van 1.770 duizend €.

21. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen ontstaan uit het huurgeld of uit de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's (zie toelichting 32.A. van deze financiële staten) bevat een gedeelte over het kredietrisico, dat de blootstelling van de Vennootschap aan deze vorderingen, inzake de tegenpartij maar ook inzake de vervaldag, analyseert.

22. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Belastingen	11 254	517
Bezoldigingen en sociale lasten	61	-
Andere	1 681	3 044
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12 996	3 562

Het bedrag in de subrubriek "Belastingen" bestaat vooral uit terug te vorderen BTW verbonden aan de bouw van het Gateway-gebouw. Het bedrag in de subrubriek "Andere" bestaat voornamelijk uit een vordering van 1,7 miljoen € die een voorziening neutraliseert die verband houdt met een lopend geschil, dat zich voordeed vóór de aankoop van de vennootschap Ringcenter NV (gebouw Paviljoen) en waarvan de afloop geen effect zal hebben op de Vennootschap.

23. Kas en kasequivalenten

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Beschikbare waarden	215	82

De Vennootschap heeft een structurele schuldenlast en dus bestaan de beschikbare waarden bijna uitsluitend uit positieve saldi op de verschillende bankrekeningen van de Vennootschap.

24. Overlopende rekeningen – activa

G. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Voorafbetaalde vastgoedkosten	78	247
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	190	522
Andere	3 271	3 114
Overlopende rekeningen	3 540	3 883

Deze rubriek omvat:

- de vooraf betaalde vastgoedkosten;
- de vooraf betaalde interesten en andere financiële lasten, voornamelijk verbonden aan het handelspapierprogramma;
- in de subrubriek "Andere": vooral de te ontvangen financiële opbrengsten die enerzijds verbonden zijn aan een receiver's IRS die werd afgesloten bij de obligatielening in april 2011 (2,1 miljoen €), en anderzijds aan de CCS die bij de USPP werden afgesloten (0,6 miljoen €). De kenmerken van deze instrumenten zijn opgenomen in de tabel van toelichting 32 van deze financiële staten.

25. Kapitaal en reserves

(in duizend €)		31.12.15	31.12.14
A. Kapitaal		323 661	319 066
(+)	Geplaatst kapitaal	334 464	329 413
(-)	Kosten kapitaalverhoging	-10 803	-10 347
B. Uitgiftepremies		702 548	688 688
C. Reserves		198 497	175 070
(+)	(a) Wettelijke reserve	1 295	1 295
(+/-)	(b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	105 017	93 634
(-)	(c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-40 237	-37 889
(+/-)	(e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-11 001	-9 039
(-)	(h) Reserve voor eigen aandelen	-	-29 678
(+/-)	(j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 112	- 243
(+/-)	(m) Andere reserves	19 818	19 818
(+/-)	(n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	123 716	137 173

Het kapitaal en de uitgiftepremies werden dit jaar verhoogd op 18 december 2015 in het kader van het voorschot op keuzedividend in aandelen dat de Raad van Bestuur van Befimmo toekende op 19 november 2015 (18,9 miljoen € - buiten kosten). Deze rubrieken werden ook beïnvloed door de activering van de kosten in verband met de verkoop van eigen aandelen op 30 november 2015 door Befimmo.

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar. Buiten de bestemming van het resultaat van vorig boekjaar (12,6 miljoen €) en de betaling van het dividendsaldo 2014 (-19 miljoen €), werden de reserves in 2015 ook beïnvloed door:

- het resultaat van de verkoop van eigen aandelen (impact van +29,7 miljoen €) werd rechtstreeks bij de reserves geboekt;
- het resultaat dat rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt werd, volgens de norm IAS 19 R, dat de actuariële verschillen van de toegezegde pensioenregelingen vertegenwoordigt (impact van 0,1 miljoen €).

26. Langlopende en kortlopende financiële schulden

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.15	31.12.14
Kredietinstellingen		209 080	175 880
Andere		450 280	358 381
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 910	161 842
	<i>EUPP</i>	103 813	30 000
	<i>USPP</i>	182 809	164 579
	<i>Verkregen waarborgen</i>	1 749	1 960
Langlopende financiële schulden		659 360	534 261
B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.15	31.12.14
Kredietinstellingen		70 797	30 763
Andere		393 750	483 538
	<i>Handelpapier</i>	393 750	373 500
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	110 038
Kortlopende financiële schulden		464 547	514 301

Bij gelijke perimeter en rekening houdend met de geleidelijke financiering van het Gateway-gebouw en de heronderhandeling van een bilaterale lijn voor een bedrag van 100 miljoen € begin 2016, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot eind het eerste kwartaal van 2017. Hoewel het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting, volgens de norm IAS 1, beschikt de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

De rubrieken van de "Kredietinstellingen" (langlopend en kortlopend) omvatten alle bankfinancieringen van de Vennootschap. Deze rubrieken omvatten dus ook de drie financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van toekomstige vruchtgebruikvorderingen of -vergoedingen.

In de rubriek "Andere – Obligatie-uitgiftes" is het notioneel bedrag opgenomen van de obligatie-uitgifte in april 2011 voor 162 miljoen €.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de lasten die verband houden met de uitgifte van deze obligatielening gespreid over de duur van de financiering. Zo ook worden het verschil tussen de uitgifteprijs en het boekhoudkundig pari gespreid over de duur van de lening en geboekt als financieel resultaat.

De rubriek “Andere – EUPP” omvat de schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 104 miljoen €, waarvan 59 miljoen € met vaste rentevoet en 45 miljoen € met variabele rentevoet. De Europese private plaatsingen die in 2015 gebeurden, betreffen 74 miljoen €. Overeenkomstig de IFRS-normen worden de kosten in verband met de uitgifte van de plaatsing tegen variabele rentevoeten, gespreid over de looptijd van de financiering.

De rubriek “Andere – USPP” omvat de USPP-schuld, die in mei 2012 werd aangegaan en die tegen reële waarde wordt gewaardeerd.

In de rubriek “Andere – Handelspapier” is het uitstaande handelspapier dat door de Vennootschap op de afsluitingsdatum is uitgegeven, opgenomen.

De rubriek “Andere – Verkregen waarborgen” omvat het bedrag van de in kas ontvangen huurwaarborgen van de huurders in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes, komt de waarde van de geboekte activa en verplichtingen overeen met hun reële waarde, met uitzondering van:

- de financieringen in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruikvergoedingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van 85,7 miljoen € op 31 december 2015;
- de obligatie-uitgifte;
- de Europese private plaatsingen met vaste rentevoeten.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en de marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde en in reële waarde (met uitzondering van de USPP-schuld die al tegen reële waarde wordt geboekt) op het einde van het boekjaar 2015.

De reële waarde van de overdrachten van de vorderingen op toekomstige huurinkomsten/vruchtgebruikvergoedingen, evenals van de schuld van de Europese private plaatsingen, wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van de curve van de nulcouponrente op 31 december 2015. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2). De reële waarde van de obligatie-uitgifte wordt bekomen op basis van de marktnotering (niveau 1).

De reële waarde van deze financieringen wordt in onderstaande tabel vermeld als informatie.

(in duizend €)	Niveau volgens IFRS	Reële waarde	Boekwaarde
Retail bond	1	168 181	161 910
EUPP	2	59 842	59 000
Verkoop van vorderingen	2	94 077	85 729

27. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Toegelaten indekkingsinstrumenten	15 169	23 362
Indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	15 169	23 362
<i>Optie - CAP en COLLAR</i>	1 698	1 548
<i>Forward - IRS</i>	13 471	21 814
<i>Forward - CCS</i>	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	15 169	23 362
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Toegelaten indekkingsinstrumenten	-	161
Indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	-	161
<i>Forward - IRS</i>	-	161
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	161

De rubrieken “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” weerspiegelen uitsluitend de waardering tegen reële waarde van de financiële instrumenten, overeenkomstig de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*, die een negatieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde geboekt in de overeenstemmende rubriek van het actief (zie toelichting 19 van deze financiële staten). Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, in de resultatenrekening geboekt in de rubriek XXIII van het financieel resultaat – “Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen”. De derivaten werden op 31 december 2015 gewaardeerd rekening houdend met de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen krediet-risico (DVA) overeenkomstig IFRS 13, zoals beschreven in de toelichting 32 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde obligaties, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de obligaties van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald met behulp van (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembare gegevens, die echter geen prijzen zijn die op een actieve markt worden genoteerd. Bijgevolg behoren de IRS-, CCS- en COLLAR-contracten tot het niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarde, zoals bepaald door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: informatieverschaffing*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze toch uitsluitend bestemd voor de indekking van het risico van de variaties van de rente en deviezen, en niet voor speculatieve doeleinden.

28. Voorzieningen

A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Pensioenen	-	412
Andere	2 239	2 442
Kortlopende voorzieningen	2 239	2 854

In 2015 omvat deze rubriek voornamelijk een voorziening in verband met een lopend geschil, dat ontstond vóór de verwerving van de vennootschap Ringcenter NV (gebouw Pavilion) en waarvan de afloop geen impact zal hebben op de Vennootschap (een vordering voor eenzelfde bedrag werd in de rekeningen geboekt – toelichting 22 van deze financiële staten). Ze bevat bovendien een voorziening voor wettelijke conformiteitswerkzaamheden.

29. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Andere	56 483	57 277
<i>Leveranciers</i>	21 359	20 523
<i>Huurders</i>	10 156	16 012
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	24 967	20 741
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	56 483	57 277

De rubriek "Andere" bestaat uit drie subrubrieken:

- leveranciers: bevat de bedragen die verschuldigd zijn aan de verschillende leveranciers van goederen en aan dienstverleners;
- huurders: bevat de ontvangen voorschotten als provisies voor gemeenschappelijke lasten die op voorhand door de huurders worden betaald;
- belastingen, vergoedingen en sociale lasten: bevat voornamelijk de bedragen van schulden in verband met taksen en voorheffingen die de Vennootschap verschuldigd is. Op 31 december 2015 vertegenwoordigt een bedrag van 14,1 miljoen € alleen al de roerende voorheffing die moet betaald worden op het voorschot op dividend dat eind december 2015 uitgekeerd werd.

30. Andere kortlopende verplichtingen

Deze rubriek bevat vooral een schuld van 2,5 miljoen € in het kader van een overeenkomst in verband met de impact van een investeringsproject op bestaande contractuele verbintenissen en de te betalen schulden met betrekking tot de coupons van de Befimmo-aandelen en de presentiegelden van de Bestuurders van de Vennootschap.

31. Overlopende rekeningen – verplichtingen

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	23 987	13 728
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	8 228	7 916
Andere	6	15
Overlopende rekeningen	32 221	21 659

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk:

- de vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomsten, waaronder de bedragen van ontvangen huurgelden in verband met de latere periodes. Voordien werden de ontvangen voorschotten op de huurgelden als ontvangen voorschotten geboekt op de passiefzijde van de balans in de rubriek “Handelsschulden”;
- de opgelopen, niet vervallen financiële intresten en kosten, met name de intresten op de obligatielening die in april 2011 werd uitgegeven (4,9 miljoen €), op de andere financieringen tegen vaste rentevoet (1,9 miljoen €), en op de financiële indekkingsinstrumenten (0,5 miljoen €).

32. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen

De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's hierna vult het gedeelte “Risicofactoren” op pagina 2 van het beheersverslag aan.

A. Kredietrisico

De lezer wordt verwezen naar pagina's 31 en 32 van het beheersverslag, om kennis te nemen van de verdeling van de huurdersportefeuille van Befimmo.

De tabellen hierna geven de bedragen weer van het maximale kredietrisico waaraan de Vennootschap op de afsluitingsdatum is blootgesteld, per categorie van tegenpartij:

31.12.15 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	54 809	52 110	4	2 694	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 664	-	-	1 638	25
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	1 814	420	48	1 347	-
C. Vorderingen financiële leasing	131	-	-	131	-
D. Handelsvorderingen	21 226	742	10 737	9 747	-
E. Andere vlottende activa	1 681	-	1 681	-	-
F. Kas en kasequivalenten	215	214	-	-	1
Totaal financiële activa	81 541	53 486	12 470	15 557	27

31.12.14 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	21 461	17 415	4	4 041	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 794	-	-	1 769	25
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	1 740	392	-	1 347	1
C. Vorderingen financiële leasing	128	-	-	128	-
D. Handelsvorderingen	20 529	670	9 351	10 508	-
E. Andere vlottende activa	3 044	-	1 681	1 363	-
F. Kas en kasequivalenten	82	82	-	-	1
Totaal financiële activa	48 778	18 558	11 036	19 157	27

Alle financiële activa van de tabel hiervoor maken deel uit van de categorie “Leningen en vorderingen”, volgens de norm IAS 39, met uitzondering van de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten (die volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten worden beschouwd), die het grootste deel van de “Langlopende financiële vaste activa” vormen en die tegen hun reële waarde worden gewaardeerd via de resultatenrekening. De reële waarde van de financiële instrumenten houdt rekening met het kredietrisico van Befimmo op haar bancaire tegenpartijen en van haar tegenpartijen op Befimmo, overeenkomstig de norm IFRS 13. De financiële activa van de tabel hiervoor behoren, behalve de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten, tot het niveau 2 volgens de IFRS-13 norm.

Teneinde de risico's van de tegenpartijen te beperken in het kader van de vastgoedverhuuractiviteit, maar ook bij investerings- of desinvesteringsoperaties of werken, heeft Befimmo de volgende garanties gekregen:

(in duizend €)		31.12.15	31.12.14
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/ bankgaranties	14 817	15 781
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	1 749	1 960
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	26 263	27 219
Waarborgen op verwerving	Bankgaranties	16 000	16 000
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		58 829	60 959

Befimmo volgt de inning van haar vorderingen geregeld op. Hierna volgt een overzicht van de vervaldagen van de handelsvorderingen op de afsluitingsdatum:

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	4 210	737	420	15 838	21 204
Dubieuze debiteuren	1 674	94	1	-	1 769
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 651	- 94	- 1	-	-1 746
Op 31.12.15	4 232 ¹	737	420	15 838	21 226
Niet-dubieuze vorderingen	1 902	1 390	1 101	16 090	20 483
Dubieuze debiteuren	1 231	-	714	-	1 945
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 231	-	- 667	-	-1 898
Op 31.12.14	1 902 ¹	1 390	1 147	16 090	20 529

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand werd een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd. Eind 2015 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2015 waardeverminderingen geregistreerd voor 384.712 € (tegen 830.584 € in 2014). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 434.524 € in 2015 (tegen 379.450 € in 2014).

B. Risico's verbonden met de financieringen, de financiële indekkingsinstrumenten en hun waardering

De lezer wordt verwezen:

- naar pagina 51 van het beheersverslag om kennis te nemen van de financiële structuur van Befimmo en meer bepaald van haar beleid van herfinanciering en dekking van de rente- en wisselkoersrisico's.
- op pagina 6 van het beheersverslag om kennis te nemen van de analyse van de gevoeligheid van het resultaat voor de variaties van de rentevoeten.

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Schulden met variabele rentevoet	173 125	87 326
<i>Bilaterale lijnen</i>	128 312	87 326
<i>EUPP</i>	44 813	-
Schulden met vaste rentevoet	484 486	444 975
<i>USPP</i>	182 809	164 579
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 910	161 842
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	80 767	88 554
<i>EUPP</i>	59 000	30 000
Verkregen waarborgen	1 749	1 960
B. Langlopende schuldenlast	659 360	534 261
Schulden met variabele rentevoet	459 586	399 517
<i>Bilaterale lijnen</i>	65 836	26 017
<i>Handelspapier</i>	393 750	373 500
Schulden met vaste rentevoet	4 962	114 784
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	4 962	4 746
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	110 038
B. Kortlopende schuldenlast	464 547	514 301
Totale schuldenlast	1 123 907	1 048 562

Befimmo legde in de loop van 2015 een bilaterale lijn aan bij een bankinstelling voor een bedrag van 30 miljoen € en heronderhandelde ook de financiële en juridische voorwaarden van bilaterale lijnen bij drie bankinstellingen voor een totaalbedrag van 415 miljoen €. Daarnaast deed ze in 2015 ook Europese private schuldplaatsingen voor een totaalbedrag van 74 miljoen €. Bovendien werd het maximumbedrag van het handelspapierprogramma opgetrokken tot 600 miljoen €.

Bij gelijkblijvende perimeter, rekening houdend met de geleidelijke financiering van het Gateway-project en de heronderhandeling van een bilaterale lijn voor een bedrag van 100 miljoen € begin 2016, zijn de financieringsbehoeften van de Vennootschap gedekt tot het einde van het eerste kwartaal 2017.

Op 31 december 2015 is de financiering waarover de Vennootschap beschikt, hoofdzakelijk samengesteld² uit:

- verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 838 miljoen €, die vervallen in september/november/december 2016 (198 miljoen €), december 2017 (75 miljoen €), maart 2018 (50 miljoen €), januari/juli/november 2019 (250 miljoen €), september/december 2020 (230 miljoen €) en juni 2021 (35 miljoen €);
- een obligatielening die uitgegeven werd in april 2011, voor een bedrag van 162 miljoen € en een looptijd van 6 jaar;

1. Bedrag dat hoofdzakelijk verschuldigd is door de openbare instellingen.

2. De vermelde bedragen zijn nominale bedragen, zonder de impact van de spreiding van de kosten voor de uitgiftes van leningen en de heraanleg van het boekhoudkundig pari.

- een private plaatsing van obligaties met vaste rentevoet in de Verenigde Staten (USPP) in US Dollar en Pond Sterling, aangegaan in mei 2012, voor een omgerekend bedrag van 150,3 miljoen €, die vervalt in 2019 (82,77 miljoen €) en 2020 (67,49 miljoen €);
- Europese private plaatsingen van obligaties met vaste rentevoet in € voor een totaalbedrag van 59 miljoen €, waarvan 15 miljoen € vervalt in 2018, 10 miljoen € vervalt in 2022, 3 miljoen € vervalt in 2023, 12 miljoen € vervalt in 2024 en 19 miljoen € vervalt in 2025;
- een Europese private plaatsing van obligaties met variabele rentevoet in € voor een totaalbedrag van 45 miljoen €, die in april 2022 vervalt;
- een aantal leningen met vaste rentevoet, voor een totaal restbedrag van 85,7 miljoen €, dat overeenkomt met de overdracht van toekomstige huurvorderingen of vruchtgebruikvergoedingen (niet-geïndexeerd) op vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo en twee gebouwen van Befimmo NV.

Om de kosten voor haar financieringen te drukken, heeft Befimmo een handelspapierprogramma opgezet voor een bedrag dat maximaal tot 600 miljoen € kan gaan. Op 31 december 2015 was dit programma voor 393,75 miljoen € benut. Het beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende financieringslijnen bestaan die hieronder beschreven zijn.

Daarnaast bracht de toepassing van het beleid van in dekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina's 52 en 53, de Vennootschap ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële indekkingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2015):

	VALUTA		€		Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet	
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet		Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet		
Aangekochte CAP	2	Option			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	1,00%	febr. 2013	febr. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			50	1,50%	jan. 2014	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,50%	febr. 2014	febr. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	0,50%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	0,85%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	2,25%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			30	0,82%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	apr. 2011	apr. 2017	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	okt. 2015	okt. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS ⁴	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

3. Het aangaan van COLLAR maakt het mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten te plafonneren (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

4. De rentevoeten in € zijn marge inbegrepen voor de CCS. De rentes zijn toepasbaar vanaf 1 juni 2015.

De toepassing van het indekkingsbeleid krijgt concrete vorm met de herhaalde aankoop van indekkingsinstrumenten van het optionele type of van IRS. Ter herinnering, de CCS werden afgesloten in maart 2012 om het wisselkoersrisico te dekken dat verbonden is aan de USPP in Pond Sterling en in US Dollar.

Op 31 december 2015 ligt de dekkingsratio op 77,20%. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten die vanaf de eerste week van januari 2016 actief zijn, komt de hedge ratio op 96,9%.

De staat van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2014 wordt hieronder uiteengezet.

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	VALUTA		€		Ingedekte periode		Referentie interestvoet
			Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet			
Aangekochte CAP	2	Optie			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			25	1,00%	febr. 2013	febr. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			50	1,50%	jan. 2014	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			20	1,50%	febr. 2014	febr. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ¹	2	Optie			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			30	2,25%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Verkochte FLOOR ¹	2	Optie			30	0,82%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	april 2011	april 2017	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			35	2,04%	sept. 2011	maart 2015	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	juli 2014	juli 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	2,84%	jan. 2016	jan. 2021	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS	2	Forward	75 USD	4,83%	56	4,54%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	4,53%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS	2	Forward	90 USD	5,05%	67	4,77%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het verschil in reële waarde dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, rechtstreeks en volledig in de resultatenrekening geboekt. Zelfs indien de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van rentevoetstijgingen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt bepaald op grond van gegevens die onrechtstreeks waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CCS-, CAP- en COLLAR-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 7 - *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De waardering van de derivaten op 31 december 2015 werd beïnvloed door de verrekening van de aanpassingen aan de kredietwaarde van de tegenpartijen (CVA) en van het eigen kredietrisico (DVA), overeenkomstig norm IFRS 13. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten worden berekend op basis van de genoteerde obligaties of, bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds, en van de genoteerde obligaties van Befimmo anderzijds.

De Venootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

1. De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. De verkoop van een FLOOR gebeurt enkel tegelijk met de aankoop van een CAP, voor een zelfde notioneel bedrag en een zelfde duur. De combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR vormt een COLLAR.

De reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten volgens de verschillende klassen is hieronder te vinden:

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2015	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	542	-1 698
Forward	2	13 681	-13 471
CCS	2	35 756	-
		49 979	-15 169

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2014	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	258	-1 548
Forward	2	10 032	-21 975
CCS	2	4 994	-
		15 284	-23 523

De Vennootschap voert geen waardecompensatie uit van haar financiële instrumenten die op de actief- en de passiefzijde van de balans worden geboekt. De bedragen van de financiële activa en van de financiële verplichtingen die opgenomen zijn in haar financieel overzicht zijn dus brutobedragen.

De ISDA-overeenkomsten met de tegenpartijen over de financiële instrumenten voorzien in de compensatie tussen de geactiveerde financiële indekkingsinstrumenten en de deze die op de passiefzijde van de balans worden geboekt bij gebrek. De partijen wisselden geen enkel onderpand uit.

Het potentieel effect van de compensatie van de contracten van de financiële indekkingsinstrumenten wordt hierna uiteengezet:

Effect van afdwingbare verrekeningsovereenkomsten ² (in duizend €)	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat		I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Totaal financiële indekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	50 838	15 374	15 346	24 295
Afdwingbare verrekening	-15 346	-14 639	-15 346	-14 639
Nettobedragen	35 492	735	-	9 657

De USPP-schuld die opgenomen is in de balansrubriek I.B.c. is geboekt tegen de reële waarde (niveau 2). Er werd gekozen voor de optie van de reële waarde volgens IAS 39, omdat deze schuld specifiek afgedekt is tegen rente- en wisselkoersrisico's. Deze dekking is ook tegen de reële waarde gewaardeerd. De reële waarde van de USPP-schuld wordt bepaald door actualisering van de toekomstige stromen op basis van de rentevoetcurves die op de markt waargenomen werden (in US Dollar en Pond Sterling), op de datum van de afsluiting van deze rekeningen, waaraan de kredietmarge werd toegevoegd. Het aldus bepaalde notionele bedrag wordt omgerekend tegen de slotkoers om de reële waarde in Euro te bekomen.

Overeenkomstig de Voornaamste Boekhoudprincipes worden de waardevariëaties die de afgeleide financiële instrumenten die de Vennootschap bezit tijdens het boekjaar ondergingen, in onderstaande tabel beschreven:

(in duizend €)	Aanvankelijke reële waarde	Aankoop en verkoop tijdens het boekjaar	Variatie op reële waarde in de resultatenrekening	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	Reële waarde bij afsluiting
Boekjaar 31.12.15	-8 240	24 986	18 205	-142	34 809
Boekjaar 31.12.14	-4 688	493	-4 045	-	-8 240

In het kader van haar indekkingsbeleid, voerde de Vennootschap tijdens het boekjaar een aantal verrichtingen uit op haar indekkingsinstrumenten:

- de aankoop van zeven IRS voor een totaal notioneel bedrag van 175 miljoen € die de periodes van januari 2016 tot januari 2024 (75 miljoen €), tot juli 2024 (50 miljoen €) en tot april 2025 (50 miljoen €) dekt; het gemiddelde rentetarief van de IRS bedraagt 0,4872%;
- de aankoop van twee CAP tegen respectievelijk 0,50% (30 miljoen €) en 0,85% (25 miljoen €) die een periode van 5 jaar dekken, die inging in juli 2015;
- de aankoop van een COLLAR tegen (0,5475% - 1,15%) (20 miljoen €), die een periode van 6 jaar dekt, met ingang van januari 2016;
- de verlenging van twee bestaande IRS met 7 en 8 jaar extra (voor een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen €), die oorspronkelijk tot begin 2017 liepen.

2. De bedragen 50.838 duizend € en 15.346 duizend € zijn uitgezonderd CVA/DVA.

Daarnaast herstructureerde Befimmo tijdens het boekjaar 2015 een aantal IRS (met betrekking tot een totaal notioneel bedrag van 140 miljoen €), evenals haar Cross Currency Swaps (met betrekking tot een totaal notioneel bedrag van 150 miljoen €), met de aanpassing van hun indekkingsniveaus aan de marktpercentages.

Begin 2016 ging Befimmo twee IRS aan voor een notioneel bedrag van 55 miljoen € die eind 2025 in hun maturiteit komen.

C. Risico van financiële liquiditeit

De lezer wordt verwezen naar pagina 7 van het beheersverslag voor meer informatie over het risico van financiële liquiditeit.

De (gewogen) gemiddelde resterende duur van de financieringen van Befimmo bedraagt 3,99 jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (31.12.15)	Totaal	< 1 jaar	tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	659 360	-	523 839	135 521
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	464 547	464 547	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33 126	33 126	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 920	4 920	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 161 954	502 594	523 839	135 521

VERPLICHTINGEN (31.12.14)	Totaal	< 1 jaar	tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	534 261	-	389 208	145 052
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	514 301	514 301	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37 786	37 786	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 607	4 607	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 090 956	556 695	389 208	145 052

De financiële verplichtingen in bovenstaande tabel behoren tot niveau 2 volgens de IFRS 13-norm en worden geboekt tegen de afgeschreven kostprijs, met uitzondering van de USPP-schuld die tegen de reële waarde gewaardeerd wordt op de afsluitdatum. Volgens IFRS 13 behoort de schuld tegen de reële waarde tot het niveau 2, uitgezonderd de retail bond die tot niveau 1 behoort.

33. Personeelsbeloningen

G4-EC2

G4-EC3

Op 31 december 2015 geniet het personeel van Befimmo een toegezegde pensioenregeling. Deze voorziet in de uitbetaling van een rustpensioen, berekend op basis van de laatste bezoldiging en van de diensttijd, en van een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen de prestaties in de vorm van kapitaal vereffend worden.

De pensioenregeling wordt gefinancierd door dotaties aan het pensioenfonds AG Real Estate OFP, en door de betaling van vastgelegde bijdragen aan een groepsverzekering. Het plan voorziet in de storting van bijdragen door de deelnemers boven een zeker loonniveau.

De ingevoerde pensioenregeling staat bloot aan een aantal risico's, zoals het rentevoetrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het risico verbonden aan de aandelenmarkten, het wisselkoersrisico, het inflatierisico, het risico verbonden aan de beheerder, het risico verbonden aan de evolutie van de wettelijke pensioenen en aan de evolutie van de levensverwachting.

Elk jaar voeren onafhankelijke actuarissen een actuariële evaluatie uit, overeenkomstig de norm IAS 19.

In het boekjaar 2015 werden volgende wijzigingen aangebracht aan de aanvullende pensioenregeling van de Vennootschap:

- 1) de medewerkers in dienst op 31 december 2015 kregen de keuze om enerzijds, verder de bestaande toegezegde pensioenregeling te genieten, of anderzijds over te stappen naar een nieuwe groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen, vanaf 1 januari 2016. Deze groepsverzekering voorziet enkel werkgeversbijdragen.
- 2) De nieuwe medewerkers, die vanaf 1 januari 2016 aangeworven worden, kunnen enkel aansluiten bij de nieuwe groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen. Conform de Belgische wetgeving zijn de pensioenstelsels van het type toegezegde bijdragen onderworpen aan een minimaal rendement dat de werkgever moet garanderen (1,75% voor 2016).
- 3) De activa die de verbintenissen van de Vennootschap ivm de toegezegde pensioenregeling dekken, werden overgeheveld van het pensioenfonds AG Real Estate OFP naar een verzekeringsmaatschappij. De activa van het nieuwe plan met toegezegde bijdragen worden door die zelfde verzekeringsmaatschappij beheerd.

De huidige waarde van de verplichting en van de activa evolueerde als volgt:

(in duizend €)	Contante waarde van de verplichtingen	Reële waarde van de fonds- beleggingen	Totaal (activa)/ tekort	Impact van het actief- plafond ¹	Netto (-activa)/ -verplich- tingen
Op 31 december 2013 (herwerkt IAS 19R)	7 027	-7 060	- 34	34	0
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	752	0	752		752
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)	0	0	0		0
Afwikkeling (winst)/verlies	0	0	0		0
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	270	- 260	11		11
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening					
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen			0		0
Veranderingen in de financiële hypothesen	1 028		1 028		1 028
Ervaringsaanpassingen	- 113		- 113		- 113
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		- 350	- 350		- 350
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				- 34	- 34
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	914	- 350	564	- 34	530
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')					
	1 936	- 610	1 327	- 34	1 293
Werknemersbijdragen	47	- 47	0		0
Werkgeversbijdragen	0	- 881	- 881		- 881
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 204	204	0		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					0
Kasstroom	- 156	- 725	- 881		- 881
Op 31 december 2014	8 807	-8 395	412	0	412
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	1 081		1 081		1 081
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)	- 398		- 398		- 398
Afwikkeling (winst)/verlies			0		0
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	197	- 177	21		21
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening					
Actuariële winst/verlies volgens	0	0	0		0
Veranderingen in de demografische hypothesen	0	0	0		0
Veranderingen in de financiële hypothesen	- 549	0	- 549		- 549
Ervaringsaanpassingen	- 95	0	- 95		- 95
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		129	129		129
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)			0	384	384
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	- 644	129	- 516	384	- 131
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')					
	235	- 48	187	384	572
Werknemersbijdragen	60	- 60	0	0	0
Werkgeversbijdragen	0	- 984	- 984	0	- 984
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 150	150	0	0	0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					0
Kasstroom	- 90	- 894	- 984	0	- 984
Op 31 december 2015	8 953	-9 337	- 384	384	0

1. Indien een netto-actief bestaat zal het niet erkend worden.

De kosten van de geleverde diensten zijn inbegrepen in de rubriek "Algemene kosten van de Venootschap" van de IFRS-resultatenrekening.

Het rendementspercentage op activa voor het boekjaar 2015 bedraagt 3,41%, berekend door weging van de rendementspercentages op het pensioenfonds en op de groepsverzekering. De activa van de regeling zijn als volgt verdeeld:

- a) Groepsverzekering (tak 21): 2.718 duizend €;
- b) Pensioenfonds: 6.619 duizend €, waarvan 31% in aandelen geïnvesteerd is, 56% in obligaties en 13% in cash en andere beleggingen.

De pensioenverplichtingen voor de actieve deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 23 jaar. De pensioenverplichtingen worden gefinancierd op basis van de "projected unit credit" methode. Het effectief rendement van de activa tijdens het boekjaar is positief met 677 duizend €. Voor het boekjaar 2014 was het positief met 610 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypothesen zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.15	31.12.14
Verdisconteringspercentage	2,25%	2,00%
Verwachte salarisstijging	3,00%	3,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	2,25%	2,00%
Verwachte pensioenstijging	1,70%	1,70%
Sterfetablel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2016 worden op 1.491 duizend € geraamd.

Ook werd een analyse uitgevoerd van de gevoeligheid van de pensioenverplichting voor de variatie van verschillende hypothesen:

Parameters	Hypothesen	Impact op de contante waarde van de verplichtingen
Verdisconteringspercentage	0,50%	Daling van 10,85%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	Stijging met 12,25%
Inflatie	0,50%	Stijging met 12,00%
Inflatie	-0,50%	Daling van 10,75%
Salarisstijging	0,50%	Stijging met 9,90%
Salarisstijging	-0,50%	Daling van 10,15%
Levensverwachting	+ 1 jaar	Stijging met 3,95%

34. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: informatie volgens de norm IFRS 13

In het kader van de toepassing van de IFRS-normen waardeert Befimmo haar vastgoedportefeuille tegen de reële waarde vastgelegd volgens oordeel van de experts. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals berekend door de onafhankelijke expert, waarvan een forfaitair abbatement van 2,5%² wordt afgetrokken voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen € en van 10% of 12,5%, naargelang het Gewest, voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €. Dit abbatement van 2,5% vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt, en vertegenwoordigt het gemiddelde van de transactiekosten die daadwerkelijk werden betaald bij deze transacties.

A. Waardering tegen de reële waarde op 31 december 2015

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 230 420	2 230 420
Brussel centrum (CBD)	1 226 002	1 226 002
Brussel gedecentraliseerd	91 849	91 849
Brussel rand	144 703	144 703
Vlaanderen	493 163	493 163
Wallonië	187 882	187 882
Luxemburg stad	86 820	86 820
Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	157 386	157 386
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	2 387 806	2 387 806

2. Gemiddeld niveau van de betaalde kosten op de transacties, die de experts noteerden op de Belgische markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uiteengezet in de mededeling die BeAMA publiceerde op 8 februari 2006.

B. Toegepaste waarderingstechnieken voor niveau 3

Alle gebouwen van de portefeuille werden van bij de eerste toepassing van de norm IFRS 13 ondergebracht in de categorie niveau 3 (“reële waarde voornamelijk gebaseerd op niet-waarneembare gegevens”) zoals de norm bepaalt.

De onafhankelijke experts van de openbare GVV hanteren verschillende waarderingstechnieken om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen:

- De methode van de actualisering van de toekomstige cashflows die het gebouw zal genereren: voor deze techniek is het nodig om de nettohuurinkomsten uit het gebouw op jaarbasis tijdens een welbepaalde periode te waarderen. Op het eind van deze periode wordt een restwaarde berekend, rekening houdend met de vooropgestelde staat van het goed. Het college van experts van Befimmo past twee varianten van deze techniek toe:
 - Een zogenoemd “klassieke” methode, waarmee de toekomstige inkomsten worden berekend op basis van de lopende huurovereenkomsten en van eventuele hypothesen van heronderhandeling, die jaarlijks geïndexeerd worden volgens een hypothese op basis van marktvooruitzichten en geactualiseerd worden tegen een percentage waaruit tegelijk de situatie op de financiële en de vastgoedmarkten en de kwaliteit van de huurder blijkt. De restwaarde wordt berekend door kapitalisatie van een geraamd inkomen uit de herverhuring van het gebouw, met aftrek van een bedrag voor werken, de huurleegstand en de geraamde kosten voor commercialisering, om herverhuring volgens de vastgelegde hypothesen te waarborgen.
 - Een zogenoemde “Term & Reversion” methode, die erin bestaat om enerzijds de geactualiseerde waarde te berekenen van de contractueel vaste inkomsten op de datum van de waardering en anderzijds de restwaarde na afloop van de lopende contracten. De geactualiseerde waarde van de inkomsten wordt berekend op basis van de niet-geïndexeerde inkomsten die tegen een percentage buiten inflatie worden geactualiseerd; terwijl de restwaarde oppervlakte per oppervlakte berekend wordt op een gelijkaardige manier als de klassieke methode, die ook geactualiseerd wordt tegen een percentage buiten inflatie.
- De methode van kapitalisatie van de inkomsten: deze methode houdt in dat de geraamde huurwaarde van het gebouw wordt gekapitaliseerd met toepassing van een kapitalisatiepercentage dat strookt met de vastgoedmarkt. De keuze van het kapitalisatiepercentage is gegrond op de analyse van de vergelijkbare marktgegevens, met inbegrip van de openbaar beschikbare informatie over de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waarderingsdatum. De bekomen waarde wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals van hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten verstreken.

Deze waarderingmethoden worden gehanteerd voor de gebouwen in de portefeuille, rekening houdend met het feit dat deze optimaal worden gebruikt (“highest and best use”) wat hun bestemming betreft (bv.: een kantoorgebouw met een beter waardepotentieel als handelsruimte wordt gewaardeerd op basis van de potentiële waarde die aan deze herbestemming verbonden is).

De resultaten uit het gebruik van deze verschillende waarderingmethoden worden vervolgens getoetst aan marktreferenties, met name op het vlak van eenheidsprijzen per m² of initiële rendementen op lopende contracten.

De waarde van de projecten in ontwikkeling wordt meestal berekend op basis van de methode van kapitalisatie van de inkomsten, namelijk de kapitalisatie van een geraamde huurwaarde van het project na renovatie/bouw, eventueel gecorrigeerd met een huurmin- of meerwaarde als het project al voorverhuurd is, en waarvan het bedrag van de werken die nog moeten gebeuren om het gebouw op te leveren wordt afgetrokken.

C. Evoluties van de portefeuillewaarde tijdens het boekjaar (niveau 3)

(in duizend €)	
Openingsbalans per 31 december 2014	2 285 235
Winsten/ verliezen opgenomen in de resultatenrekening	
- gerealiseerd :	967
- niet gerealiseerd :	10 984
Investerings	22 592
Overnames	75 430
Desinvesteringen	- 6 918
Overdracht tussen niveaus	-
Afsluitingsbalans per 31 december 2015	2 388 290

Er gebeurde tijdens het boekjaar geen enkele overheveling tussen niveaus (1, 2 en 3).

D. Kwantitatieve informatie betreffende de waardering tegen reële waarde op basis van “niet-waarneembare gegevens”

Kwantitatieve informatie over de waarderingen aan de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)

KANTOREN	Reële waarde op 31.12.15 (in duizend €)	Waarderings-technieken	Niet-waarneembare gegevens	Intervallen	(gewogen gemiddelde)		
Brussel centrum (CBD)	1 226 002	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	138 €/m ² - 317 €/m ²	(184 €/m ²)		
			Actualisatiegraad	1,00% - 7,00%	(1,53%)		
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,00% - 7,95%	(5,65%)		
		Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	155 €/m ² - 275 €/m ²	(195 €/m ²)		
			Kapitalisatiegraad	4,90% - 6,09%	(5,04%)		
			Brussel gedecentraliseerd	91 849	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	-
Actualisatiegraad	-	-					
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-	-					
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	70 €/m ² - 150 €/m ²	(133 €/m ²)				
	Kapitalisatiegraad	6,05% - 12,20%	(6,55%)				
	Brussel rand	144 703	Actualisatie van de cashflows		Jaarlijkse huur	-	-
Actualisatiegraad	-			-			
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-			-			
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		70 €/m ² - 125 €/m ²	(105 €/m ²)			
	Kapitalisatiegraad		6,60% - 9,00%	(7,56%)			
	Vlaanderen		493 163	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	61 €/m ² - 139 €/m ²	(110 €/m ²)
Actualisatiegraad	1,00% - 3,29%	(1,61%)					
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,24% - 7,00%	(6,47%)					
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	70 €/m ² - 115 €/m ²		(108 €/m ²)			
	Kapitalisatiegraad	5,10% - 10,00%		(5,29%)			
	Wallonië	187 882		Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	109 €/m ² - 148 €/m ²	(137 €/m ²)
Actualisatiegraad	1,00% - 1,80%		(1,58%)				
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	7,00% - 8,00%		(7,20%)				
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		60 €/m ² - 75 €/m ²	(68 €/m ²)			
	Kapitalisatiegraad		8,50% - 9,50%	(8,90%)			
	Luxemburg stad		86 820	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	-	-
Actualisatiegraad	-	-					
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-	-					
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-		(396 €/m ²)			
	Kapitalisatiegraad	-		(5,75%)			
	Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	157 386		Gekapitaliseerde netto-inkomsten min resterende kost van de werken	Gekapitaliseerde netto-inkomsten	3 667 €/m ² - 4 732 €/m ²	(3 942 €/m ²)
Jaarlijkse huur	165 €/m ² - 265 €/m ²		(194 €/m ²)				
Kapitalisatiegraad	4,05% - 5,60%		(4,85%)				
Resterende kost van de werken	1 238 €/m ² - 2 210 €/m ²		(1 858 €/m ²)				
TOTAAL reële waarde op 31.12.15	2 387 806						

E. Gevoeligheid van de waardering aan de variaties in de belangrijkste “niet-waarneembare gegevens”

Een variatie van + of - 5% in de geraamde huurwaarden van de gebouwen in portefeuille zou de reële waarde van de portefeuille met respectievelijk +94,8 miljoen € en -95,7 miljoen € wijzigen.

Een variatie van + of - 50 basispunten van de actualisatie- en kapitalisatiepercentages (die zowel worden gebruikt voor de methode van de kapitalisatie van de inkomsten als voor deze van de actualisatie van de toekomstige cashflows) zou leiden tot een variatie in de reële waarde van de portefeuille van respectievelijk -190,4 miljoen € en +224,2 miljoen €.

Het is belangrijk om te beklemtonen dat de niveaus van de geraamde huurwaarde en van de rendementspercentages van de gebouwen elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden. Er werd bij de voornoemde gevoeligheidstest echter geen rekening gehouden met deze correlatie. De test voorziet in variaties naar boven en naar beneden die los van elkaar staan voor deze twee parameters.

F. Waarderingsproces

Om te beantwoorden aan de vereisten van de driemaandelijke voorbereiding van de financiële staten van de Vennootschap wordt de vastgoedportefeuille ook driemaandelijks gewaardeerd als volgt:

- Op het eind van het kwartaal stuurt de Vennootschap gedetailleerde informatie over de verrichtingen die tijdens het kwartaal werden uitgevoerd naar de experts, vooral wat de verhuringen betreft (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, duur van de contracten, uit te voeren investeringen, enz.), maar ook over de aankoop en verkoop van gebouwen in voorkomend geval.
- Vervolgens ontmoet de Vennootschap elke expert om de meegedeelde informatie te bespreken, om van gedachten te wisselen over de kijk op de evolutie van de vastgoedmarkt en te antwoorden op eventuele vragen van de experts over de gebouwen in de portefeuille.
- Vervolgens nemen de experts deze informatie op in hun waarderingsmodellen. Op basis van hun marktervaring en de transacties (verhuur, aankoop, enz.) die eventueel worden genoteerd, behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun modellen gebruiken, vooral inzake geraamde huurwaarden, rendementspercentages (actualisatie- en of kapitalisatiepercentage), hypothesen betreffende de huurleegstand of de uit te voeren investeringen in de gebouwen.
- Vervolgens delen de experts de individuele waarderingscijfers van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit deze berekeningen blijken. De investeringsafdeling van Befimmo controleert ze vervolgens, opdat de Vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden voor hun berekeningen. Deze hypothesen worden ook meegedeeld aan het management van Befimmo.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingscijfers van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijks herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- De aldus geboekte waarden worden onderworpen aan de controles door het Auditcomité en de Commissaris, alvorens de Raad van Bestuur van Befimmo de financiële staten afsluit.

35. Verbintenissen

35.1. Verbintenissen tegenover derden

35.1.1. Verbintenissen tegenover de huurders

Befimmo is, in het kader van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen voor het gebouw Poelaert, ertoe verbonden om vanaf de negende verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst, een bedrag van 1 miljoen € ter beschikking van de huurnemer te stellen om de opfriswerken te dekken.

Befimmo is in het kader van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen voor het gebouw AMCA, er ook toe verbonden om de huurnemer elk jaar een bedrag van 110.000 €, BTW niet inbegrepen, ter beschikking te stellen om opfriswerken te dekken.

35.1.2. Verbintenissen tegenover de verwervers van de over te dragen gebouwen

De Belgische Staat beschikt over een optie om na afloop van de huurovereenkomst van 27,5 jaar het nieuw Financiecentrum, de Paradis-Toren in Luik, te kopen.

35.1.3. Aankoopverbintenis

Beway NV heeft er zich tot de tijdelijke vennootschap Codic Immobilier toe verbonden om de constructies van het Gateway-gebouw in Zaventem te kopen, naarmate deze vorderen, en om het saldo te betalen bij de voorlopige oplevering van het gebouw die voor het vierde kwartaal van 2016 gepland is. De aankoop betekent een totale investering van zowat 140 miljoen €, waarvan 75,4 miljoen € al geboekt is.

35.1.4. Verbintenissen tegenover erkende aannemers en ontwerpteams

Contractuele verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Befimmo contractueel met erkende aannemers en ontwerpteams aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 11,8 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de gebouwen Brederode 9/Namen 48, Blue Tower, Guimard en Media.

Contractuele verbintenissen die Fedimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Fedimmo contractueel met erkende aannemers en ontwerpteams aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 1,2 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de Paradis-Toren (nieuw Financiecentrum) en met het project WTC Toren IV.

Verbintenissen die Befimmo Property Services aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Befimmo Property Services aanging, betreffen de verschillende contracten voor het onderhoud, de maintenance, de totale waarborg, de schoonmaak en de bewaking van de gebouwen die ze voor rekening van Befimmo beheert. De duur van deze verbintenissen wisselt naargelang van de contracten en vertegenwoordigen een jaarlijks bedrag van zowat 5 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels gefactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

35.1.5. Commercialiseringsopdrachten

Befimmo en Fedimmo hebben met een aantal agenten verbintenissen, in het kader van verhuur- en/of verkoopmandaten, om erelonen te betalen volgens de marktgebruiken.

35.1.6 Verbintenissen tegenover derden

Befimmo, Fedimmo en Axento zouden bindende huur- of investeringsaanbiedingen kunnen doen waarvan de geldigheidsduur nog loopt op de datum van de afsluiting van het boekjaar.

35.1.7. Andere verbintenissen

Krachtens de akkoorden die in 2012 werden gesloten tussen Aedifica en de NV Blue Tower Louise, is Befimmo een aantal verbintenissen aangegaan ten opzichte van Aedifica, waaronder de verbintenis om bepaalde aanpassingswerken uit te voeren aan de structuur van de ondergrondse verdiepingen van het gebouw Blue Tower, zodat Aedifica haar project voor de bouw van een residentieel gebouw kan uitvoeren. Om haar verbintenissen te dekken, heeft Befimmo een borg van 2.131 duizend €, BTW niet inbegrepen, aangelegd (in de vorm van een escrow account) ten gunste van Aedifica.

Befimmo en Fedimmo zijn ook verbonden met specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals de vastgoedexpertisedienst (in het kader van de driemaandelijkse waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille), de property management diensten van het gebouw Axento, de contracten in verband met de terbeschikkingstelling van diensten in bepaalde gebouwen, huurcontracten met derden voor parkeerplaatsen of ook nog verzekeringscontracten.

In het kader van een private internationale wedstrijd voor de oproep van projecten voor de ontwikkeling van een grondperceel in Luik (Paradis Express), verbond Fedimmo er zich toe om de deelnemers aan de wedstrijd te vergoeden voor een bedrag van maximaal 75.000 €, indien het project niet uitgevoerd zou worden.

35.2. Overdrachtsbeperkingen

Geen enkel gebouw in de portefeuille van de Vennootschap is bezwaard met een hypotheek of enige andere restrictie voor realisatiemogelijkheden of overdracht. Het enige voorbehoud hierbij komt van de standaardbepalingen in verscheidene kredietovereenkomsten (verbod tot verkoop van een gebouw dat bestemd is voor verhuring aan een bedrijf van de groep) die verder geen invloed hebben op de waarde van de gebouwen in kwestie.

Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van Befimmo bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van de opbrengsten.

Wel werden voor vijf gebouwen toekomstige huurvorderingen overgedragen en werd voor één gebouw de vruchtgebruikvergoeding overgedragen aan een financiële instelling, om zo Befimmo en Fedimmo partij te laten trekken van interessante financieringsvoorwaarden. Deze gebouwen kunnen dus niet overgedragen worden zonder voorafgaand akkoord van de cessionaris van de huurgelden of zonder de vervroegde afbetaling van de financiële schuld. Het gaat om het gebouw Poelaert en het complex Pavilion in de portefeuille van Befimmo en om vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo: Kunstlaan, Voorlopig Bewindstraat en Lambermontstraat in Brussel en Majoor Vandammestraat in Knokke.

35.3. Verstrekte waarborgen

(in duizend €)		31.12.15	31.12.14
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	102 052	10 562
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		102 052	10 562

In het kader van het project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, de Paradis-Toren in Luik, verstrekte Fedimmo twee waarborgen. De eerste is een bedrag van 5,4 miljoen € ten bate van de Regie der Gebouwen, om de goede uitvoering te waarborgen van de overheidsopdracht die op 31 maart 2009 werd afgesloten voor de terbeschikkingstelling van een gebouw om de Federale Overheidsdienst Financiën te huisvesten in Luik. Deze waarborg werd ter hoogte van 50% vrijgegeven begin januari 2015. De tweede, voor 5,1 miljoen €, werd ten gunste van de stad Luik verstrekt als waarborg van de goede uitvoering van alle stedenbouwkundige werken en lasten die opgelegd zijn in het kader van de enige vergunning die werd afgeleverd voor de uitvoering van het nieuw gebouw.

In het kader van de verwerving van het Gateway-project in toekomstige staat van afwerking heeft de Vennootschap een bankgarantie aangelegd ten bate van de tijdelijke vennootschap Codic Immobilier om de betaling van het saldo van de constructies (BTW inb.) te dekken. Het garantiebepaald bedrag vermindert naar rato van de uitgevoerde betalingen en komt op 31 december 2015 op 94,2 miljoen €.

36. Transacties met verbonden partijen

Onderstaande tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo NV.

BOEKJAAR 31.12.15 (in €)	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Naam		
Alain Devos BVBA (tot 28 april 2015) / Alain Devos (vanaf 28 april 2015)	143 000	
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten	83 000	
Sophie Goblet	75 000	
Sophie Malarme-Lecloux (benoemd op 28 april 2015)	45 000	
Benoît Godts	82 500	
Roude BVBA (tot 28 april 2015) / Jacques Rousseaux (vanaf 28 april 2015)	80 000	
Marc VH-Consult BVBA, vertegenwoordigd door Marcus Van Heddeghem (einde mandaat op 28 april 2015)	12 500	
Etienne Dewulf BVBA (tot 28 april 2015) / Etienne Dewulf (vanaf 28 april 2015)	94 000	
Guy Van Wymersch-Moons	62 500	
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt de Schepper	60 000	
Hugues Delpire	93 000	
Gedelegeerd Bestuurder - BDB Management eBVBA (tot 28 april 2015) / Benoît De Blicq (vanaf 28 april 2015)	726 059	48 933
<i>waarvan variabel</i>	225 000	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders	1 227 878	215 157
<i>waarvan variabel</i>	283 308	
Totaal	2 784 437	264 090

BOEKJAAR 31.12.14 (in €)	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Naam		
Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door André Sougné (einde mandaat 29 april 2014)	15 000	
Hugues Delpire	69 500	
Alain Devos BVBA, vertegenwoordigd door Alain Devos	121 250	
Benoît Godts	64 500	
Roude BVBA, vertegenwoordigd door Jacques Rousseaux	72 500	
Marc VH-Consult BVBA, vertegenwoordigd door Marcus Van Heddeghem	63 500	
Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door Etienne Dewulf	76 000	
Sophie Goblet	55 000	
Guy Van Wymersch-Moons	52 500	
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt de Schepper (benoemd op 29 april 2014)	40 000	
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten (benoemd op 29 april 2014)	50 500	
Gedelegeerd Bestuurder - eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door Benoît De Blicq	715 000	
<i>waarvan variabel</i>	200 000	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders	989 012	154 077
<i>waarvan variabel</i>	248 852	
Totaal	2 384 262	154 077

De vergoedingen na uitdiensttreding worden beschreven in de toelichting bij de personeelsbeloningen.

De relaties met de entiteiten van AG Insurance worden beschreven in het hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring".

De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2014 en 2015 geen andere voordelen op lange termijn toe.

1. De voordelen op korte termijn vertegenwoordigen de vaste en de variabele vergoedingen, evenals alle andere bestanddelen en diverse voordelen (sociale lasten inbegrepen).

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Befimmo NV

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

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2015, het geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in het geconsolideerd overzicht van de financiële staat bedragen 2.500.234 (000) EUR en de geconsolideerde nettowinst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 97.927 (000) EUR.

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

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2015, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

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

Diegem, 25 maart 2016

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

(IN DUIZEND €)

	31.12.15	31.12.14
I. (+) Huurinkomsten	87 856	88 698
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 536	- 945
NETTOHUURRESULTAAT	87 319	87 753
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 328	6 686
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20 689	18 067
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 510	-17 641
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	607	212
VASTGOEDRESULTAAT	95 433	95 078
IX. (-) Technische kosten	-7 560	-8 371
X. (-) Commerciële kosten	- 786	- 975
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-5 005	-3 814
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 645	-1 485
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-1 382	-2 820
(+/-) Vastgoedkosten	-16 378	-17 463
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	79 054	77 614
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-6 179	-8 492
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 286	1 472
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	72 589	70 594
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 4	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26 720	-11 507
OPERATIONEEL RESULTAAT	45 864	59 088
XX. (+) Financiële opbrengsten	40 804	33 579
XXI. (-) Netto interestkosten	-23 212	-25 334
XXII. (-) Andere financiële kosten	-3 124	-2 604
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	38 581	4 998
(+/-) Financieel resultaat	53 049	10 638
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	98 913	69 726
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 018	- 858
(+/-) Belastingen	-1 018	- 858
NETTORESULTAAT	97 895	68 868
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	4,41	3,19
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	131	- 530
TOTAALRESULTAAT	98 026	68 338

De Commissaris heeft over de statutaire rekeningen van Befimmo NV verslag zonder voorbehoud uitgebracht.

STATUTAIRE BALANS (IN DUIZEND €)

ACTIVA	31.12.15	31.12.14
I. Vaste activa	2 301 571	2 241 487
C. Vastgoedbeleggingen	1 360 170	1 375 860
D. Andere materiële vaste activa	696	543
E. Financiële vaste activa	940 705	865 084
II. Vlottende activa	140 746	51 240
B. Financiële vlottende activa	114 625	32 288
D. Handelsvorderingen	18 833	12 157
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 681	3 050
F. Kas en kasequivalenten	117	38
G. Overlopende rekeningen	5 489	3 706
TOTAAL ACTIVA	2 442 317	2 292 727
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.15	31.12.14
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 265 263	1 195 448
A. Kapitaal	323 661	319 066
B. Uitgiftepremies	702 548	688 688
C. Reserves	198 497	175 066
D. Nettoresultaat van het boekjaar	40 557	12 628
VERPLICHTINGEN	1 177 054	1 097 278
I. Langlopende verplichtingen	633 965	514 644
B. Langlopende financiële schulden	618 796	491 282
a. Kredietinstellingen	168 903	132 969
c. Andere	449 893	358 313
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	<i>161 910</i>	<i>161 842</i>
<i>USPP</i>	<i>182 809</i>	<i>164 579</i>
<i>EUPP</i>	<i>103 813</i>	<i>30 000</i>
<i>Verkregen waarborgen</i>	<i>1 362</i>	<i>1 892</i>
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	15 169	23 362
II. Kortlopende verplichtingen	543 089	582 634
A. Voorzieningen	2 160	2 600
B. Kortlopende financiële schulden	470 663	513 006
a. Kredietinstellingen	68 063	28 147
c. Andere	402 600	484 860
<i>Handelspapier</i>	<i>393 750</i>	<i>373 500</i>
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	<i>-</i>	<i>110 038</i>
<i>Andere</i>	<i>8 850</i>	<i>1 321</i>
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	161
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38 575	43 810
b. Andere	38 575	43 810
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 000	1 842
F. Overlopende rekeningen	29 690	21 214
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 442 317	2 292 727

De Commissaris heeft over de statutaire rekeningen van Befimmo NV verslag zonder voorbehoud uitgebracht.

TOELICHTINGEN BIJ HET STATUTAIRE EIGEN VERMOGEN

De lezer wordt verwezen naar pagina 56 van het beheersverslag om kennis te nemen van het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat".

De evolutie van het eigen vermogen vóór en na het voorstel voor de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014 is als volgt samengesteld:

(in duizend €)	A. Kapitaal	a. Geplaatst kapitaal (+)	b. Kosten kapitaalverhoging (-)	B. Uitgiftepremie	C. Reserves	a. Wettelijke reserve (+)
EIGEN VERMOGEN op 31.12.14 (Vóór bestemming van het resultaat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	175 066	1 295
Bestemming van het resultaat 2014 aan de reserves					12 628	
Dividendsaldo van het boekjaar 2014					- 19 039	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.14 (Na bestemming van het resultaat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	168 655	1 295
Private plaatsing van eigen aandelen - 30 november 2015	- 403		- 403		29 711	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2015						
Kapitaalverhoging ingevolge voorschot op het keuzedividend	4 998	5 051	- 54	13 859		
Overige onderdelen van het totaalresultaat					131	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.15 (Vóór bestemming van het resultaat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	198 497	1 295
Voorstel bestemming van het resultaat 2015 aan de reserves ¹					40 557	
Dividendsaldo van het boekjaar 2015 ¹					- 19 798	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.15 (Na bestemming van het resultaat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	219 255	1 295

1. Maximumbedrag, onderworpen aan de goedkeuring door de Algemene Vergadering van 26 april 2016.

b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen (-)	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkings-instrumenten; die niet onderworpen zijn aan een indekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	h. Reserve voor eigen aandelen (-)	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd pensioen-regelingen (+/-)	m. Andere reserves (+/-)	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	D. Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
106 710	- 33 609	- 9 039	- 27 447	- 243	19 818	117 580	12 628	1 195 448
- 11 507	- 995	- 1 962				27 092		
						- 19 039		
95 203	- 34 604	- 11 001	- 27 447	- 243	19 818	125 633	-	
			27 447			2 264		
							- 57 338	
				131				
95 203	- 34 604	- 11 001	-	- 112	19 818	127 897	40 557	1 265 263
23 153	599	9 127				7 677		
						- 19 798		
118 356	- 34 004	- 1 873	-	- 112	19 818	115 776	-	

Onderstaande tabel is opgemaakt na toewijzing van het resultaat aan de reserves.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (in duizend €)		31.12.15
NETTOACTIEF		1 265 263
(+)	Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	334 464
(+)	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	643 790 ¹
(+)	Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	118 356 ²
(-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	- 34 004
(+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	- 1 873 ³
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 112
(+)	Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 633
(+)	Wettelijke reserve	1 295
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		1 065 549
SALDO		199 713
Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) (in duizend €)		31.12.15
NETTORESULTAAT		97 895
(+)	Afschrijvingen	275
(+)	Waardeverminderingen	366
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	- 435
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	-17 316
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	4
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	6 345 ³
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		87 135
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden ⁴ op vastgoed	- 4
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ⁴ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-
(+)	Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	-
NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)		- 4
TOTAAL (A+B) X 80%		69 704
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		-
UITKERINGSPLICHT		69 704

1. Het bedrag van 673.790 duizend € in de berekening van artikel 617 vertegenwoordigt de niet-uitkeerbare uitgiftepremies. Het verschil van 58.758 duizend € ten opzichte van het totale bedrag van de uitgiftepremies werd uitkeerbaar bij goedkeuring van de Vergadering.

2. Berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed, met inbegrip van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de dochterondernemingen.

3. Met inbegrip van de variatie van de reële waarde van de USPP-schuld, die gecompenseerd wordt door de variaties van de reële waarde van de geassocieerde Cross Currency Swaps.

4. Tegenover de acquisitiewaarde, vermeerderd met de gekapitaliseerde renovatiekosten.