

FINANCIËLE STATEN

INHOUDSTAFEL

146	GECONSOLIDEERDE REKENINGEN
146	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT
147	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT
148	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
149	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN
150	TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN
150	1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP
150	2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES
157	3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN
158	4. SECTORINFORMATIE
160	5. HUURINKOMSTEN
161	6. MET VERHUUR VERBODEN KOSTEN
162	7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN
163	8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN
163	9. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP
163	10. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN
164	11. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN
164	12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN
164	13. FINANCIËEL RESULTAAT
165	14. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT
166	15. RESULTAAT PER AANDEEL
166	16. GOODWILL
167	17. VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP
168	18. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA
168	19. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA
169	20. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING
169	21. HANDELSVORDERINGEN
169	22. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA
169	23. KAS EN KASEQUIVALENTEN
169	24. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA
170	25. KAPITAAL EN RESERVES
170	26. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN
171	27. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN
172	28. VOORZIENINGEN
172	29. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN
172	30. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN
172	31. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN
173	32. KWANTITATIEVE BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBODEN AAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN
178	33. PERSONEELSBELONINGEN
180	34. WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN: INFORMATIE VOLGENS DE NORM IFRS 13
183	35. VERBINTENISSEN OP 31 DECEMBER 2016
185	36. TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN
186	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
188	STATUTAIRE REKENINGEN
188	STATUTAIRE RESULTATENREKENING
189	STATUTAIRE BALANS
190	TOELICHTINGEN BIJ HET STATUTAIRE EIGEN VERMOGEN

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT (IN DUIZEND €)

G4-EC1

	Nota's	31.12.16	31.12.15
I. (+) Huurinkomsten	5	137 752	140 063
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 715	- 553
NETTOHUURRESULTAAT		137 037	139 510
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	5 727	7 486
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	29 932	29 188
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-28 421	-28 009
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		253	646
VASTGOEDRESULTAAT		144 529	148 820
IX. (-) Technische kosten	7	-8 526	-9 787
X. (-) Commerciële kosten	7	-1 558	- 911
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-4 049	-5 235
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	-2 592	-2 494
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	-5 024	-3 691
(+/-) Vastgoedkosten		-21 749	-22 118
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		122 780	126 702
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	9	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	10	- 596	-1 675
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		111 738	115 098
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	1 154	967
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	21 121	10 984
OPERATIONEEL RESULTAAT		134 013	127 048
XX. (+) Financiële inkomsten	13	1 608	1 066
XXI. (-) Netto interestkosten	13	-20 759	-25 288
XXII. (-) Andere financiële kosten	13	-2 980	-3 415
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13	-19 112	- 25
(+/-) Financieel resultaat		-41 243	-27 662
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		92 770	99 386
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	14	-2 364	-1 459
(+/-) Belastingen		-2 364	-1 459
NETTORESULTAAT	15	90 406	97 927
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	15	3,82	4,41
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	33	- 153	131
TOTAALRESULTAAT		90 253	98 058

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT (IN DUIZEND €)

G4-9

ACTIVA	Nota's	31.12.16	31.12.15
I. Vaste activa		2 573 948	2 459 828
A. Goodwill	16	14 494	14 552
C. Vastgoedbeleggingen	17	2 511 658	2 387 806
D. Andere materiële vaste activa	18	2 465	997
E. Financiële vaste activa	19	43 801	54 809
F. Vorderingen financiële leasing	20	1 530	1 664
II. Vlottende activa		39 104	40 406
A. Activa bestemd voor de verkoop	17	-	484
B. Financiële vlottende activa	19	2 911	1 814
C. Vorderingen financiële leasing	20	133	131
D. Handelsvorderingen	21	19 995	21 226
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	11 568	12 996
F. Kas en kasequivalenten	23	153	215
G. Overlopende rekeningen	24	4 344	3 540
TOTAAL ACTIVA		2 613 052	2 500 234
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	31.12.16	31.12.15
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 401 349	1 265 295
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 401 349	1 265 295
A. Kapitaal	25	357 871	323 661
B. Uitgiftepremies	25	792 641	702 548
C. Reserves	25	219 134	198 497
D. Nettoresultaat van het boekjaar ¹		31 702	40 589
VERPLICHTINGEN		1 211 703	1 234 939
I. Langlopende verplichtingen		564 325	674 530
A. Voorzieningen	28	257	-
B. Langlopende financiële schulden	26	538 747	659 360
a. Kredietinstellingen		242 093	209 080
c. Andere		296 654	450 280
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		-	161 910
<i>EUPP</i>		111 092	103 813
<i>USPP</i>		183 206	182 809
<i>Verkregen waarborgen</i>		2 356	1 749
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	27	25 321	15 169
II. Kortlopende verplichtingen		647 378	560 410
A. Voorzieningen	28	3 831	2 239
B. Kortlopende financiële schulden	26	559 239	464 547
a. Kredietinstellingen		72 261	70 797
c. Andere		486 978	393 750
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		161 978	-
<i>Handelspapier</i> ²		325 000	393 750
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	27	15	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	29	44 774	56 483
E. Andere kortlopende verplichtingen	30	5 588	4 920
F. Overlopende rekeningen	31	33 932	32 221
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 613 052	2 500 234

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.

2. Het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. De Vennootschap beschikt echter over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(IN DUIZEND €)

	31.12.16	31.12.15
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	215	82
Operationele activiteiten (+/-)		
Nettore resultaat van periode	90 406	97 927
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1 154	- 967
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	22 131	27 637
Belastingen	2 364	1 459
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-21 121	-10 984
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	19 112	25
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	116	- 50
Goodwill-waardevermindering	-	138
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	462	374
Aanpassingen van de voorzieningen en de pensioenverplichtingen zonder impact op de kasstroom (+/-)	541	- 484
Betaalde rente	-20 920	-27 397
Betaalde belastingen	-1 176	-1 416
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	90 761	86 263
Beweging van rubrieken in activa ¹	3 240	-8 233
Beweging van rubrieken in verplichtingen ²	-3 881	9 699
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	- 642	1 466
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	90 119	87 729
Investerings (-) / Desinvesteringen (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-31 492	-29 453
Overdrachten	4 754	7 036
Acquisitie van het Gateway-project	-81 243	-68 461
Andere materiële vaste activa	-1 338	- 662
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-109 318	-91 540
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	-33 913	93 142
Europese private plaatsingen van obligaties	7 250	74 000
Terugbetaling retail bond december 2011	-	-110 000
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-	-24 986
Dividendsaldo Befimmo over het vorige boekjaar	-19 798	-19 039
Voorschot op (optioneel) dividend Befimmo over het boekjaar	-58 704	-38 428
Kapitaalverhoging van 27 september 2016	127 257	-
Kosten kapitaalverhoging (-)	-2 953	- 456
Verkoop eigen aandelen	-	29 711
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	19 138	3 944
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	- 62	132
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	153	215

1. Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsvorderingen", "II.E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa" en "II. G. Overlopende rekeningen" op de actiefzijde van de balans.

2. Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden" en "II.F. Overlopende rekeningen" op de passiefzijde van de balans.

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 31.12.14	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
<i>Dividend 2014 Befimmo (saldo)</i>	-	-	-19 039	-	-19 039
Private plaatsing van eigen aandelen van 30 november 2015	- 403	-	29 711	-	29 308
Keuzedividend	4 998	13 859	-	-57 338	-38 481 ³
<i>Voorschot op dividend 2015 Befimmo</i>	-	-	-	-57 338	-57 338
<i>Kapitaalverhoging</i>	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
Bestemming van het resultaat	-	-	40 589	-40 589	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-19 798	-	-19 798
<i>Dividend 2015 Befimmo (saldo)</i>	-	-	-19 798	-	-19 798
Kapitaalverhoging van 27 september 2016	34 210	90 094	-	-	124 303
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-58 704	-58 704
<i>Voorschot op dividend 2016 Befimmo</i>	-	-	-	-58 704	-58 704
Totaalresultaat	-	-	-153	90 406	90 253
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349

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 "GvV"). 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 2016 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 14 februari 2017 en hun publicatie goedgekeurd op 23 februari 2017.

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

Op 31 december 2016 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 2016 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 2016 begon, namelijk:

- ♦ Verbeteringen aan de IFRS (2010-2012) (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 februari 2015), die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Verbeteringen aan de IFRS (2012-2014) (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016), die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen – Toepassing van de consolidatievrijstelling (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016) die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerving van een participatie in een gemeenschappelijke onderneming (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016) die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Initiatief op het gebied van informatieverzorging (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016) die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016) die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IAS 19 Personeelsbeloningen – Bijdragen van de werknemers (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 februari 2015) die geen invloed hadden op de financiële staten; en
- ♦ Aanpassingen aan IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Vermogensmutatiemethode (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016), die geen invloed hadden op de financiële staten.

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 2016, namelijk:

- ◆ Norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen die de verwerking van de financiële instrumenten herstructureren. De invloed van deze nieuwe bepalingen 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.
- ◆ 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. 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.
- ◆ Norm IFRS 16 – *Leases*, die de norm IAS 17 en ook de bijhorende interpretaties vervangt en die oplegt om op de balans van de huurder alle huurovereenkomsten te boeken, met enkele beperkte uitzonderingen. Voor de verhuurder zijn de wijzigingen door deze norm zodanig beperkt dat de verwachte boekhoudkundige impact voor de groep gering is. IFRS 16 is toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019. De nieuwe norm werd nog niet goedgekeurd op Europees niveau.
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 10 en IAS 28 – *Verkoop of inbreng van activa tussen een 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 uitgesteld zodat de toepassing op Europees niveau ook werd uitgesteld.
- ◆ Verbeteringen aan de IFRS (2014-2016) (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017 of 2018, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 2 – *Op aandelen gebaseerde betalingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- ◆ Aanpassingen aan IAS 7 – *Kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatievervalsing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau). In toepassing van deze aanpassingen, zal de groep in de toelichtingen een reconciliatie uitvoeren met de verschillen in haar verplichtingen die afkomstig zijn van de financieringsactiviteiten.
- ◆ Aanpassingen aan IAS 12 – *Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- ◆ Aanpassingen aan IAS 40 – *Vastgoedbeleggingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau). Deze norm zou geen impact moeten hebben op de rekeningen van de Vennootschap.
- ◆ IFRIC 22 – *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).

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 (boeking tegen reële waarde) werd enkel gehanteerd voor de USPP-schuld (private obligatieplaatsing in de Verenigde Staten), omdat voor deze schuld een specifieke indekking van de rentevoet en de wisselkoers werd afgesloten die ook tegen reële waarde gewaardeerd wordt), ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen geboekt worden (dat geldt voor één obligatie-uitgifte, voor de Europese private plaatsingen en voor de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten en toekomstige vruchtgebruikvergoedingen). De andere rubrieken van de verplichtingen zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

2.2. 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 Vennootschap zullen gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Ze worden initieel tegen hun kostprijs gewaardeerd en vervolgens gewaardeerd aan de hand van 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. De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening. De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur 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 op 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 marktevolutie en de specifieke kenmerken van het vastgoed. Alle winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt, ook deze die uit de eerste waardering resulteren.

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.

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 volgens 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 projecten (vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening) 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 in 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.

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

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 tegen hun geamortiseerde kostprijs geboekt, wat overeenstemt met de nominale waarde 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 transactie-doelstellingen.

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 onder het eigen vermogen geboekt via de andere elementen van het volledige resultaat.

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 op dat moment 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 voorwaarden 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. 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 relevante 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 als resultaat geboekt, volgens de effectieve-rentemethode.

Daarnaast worden de leningen uitgedrukt in vreemde valuta gedekt door een dekking van het wisselkoersrisico (en eventueel van het rentevoetrisico), via Cross Currency Swaps. Ze worden dan gewaardeerd tegen hun reële waarde, net als de dekkingen die eraan toegewezen zijn.

2.15. HANDELSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

2.16. PERSONEELSBELONINGEN

Er bestaan twee types aanvullende pensioenstelsels in de Vennootschap.

A. Aanvullend pensioenstelsel met vaste bijdragen

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

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

B. Aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties

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

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

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

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

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

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

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, verwickeld 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 betrekking hebben op onaanzienlijke bedragen. Befimmo meldt dat de gerechtelijke procedure in verband met de toekenning van de overheidsopdracht voor de terbeschikkingstelling van een gebouw voor de huisvesting van de Federale Overheidsdienst Financiën ("FOD Financiën") in Luik, die in 2009 werd ingeleid, aan de gang is¹. Intussen werden alle gerechtelijke beroepen in verband met de toekenning van de vergunning (bij de Raad van State) verworpen.

1. Voor meer informatie, gelieve pagina 17 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 te raadplegen (www.befimmo.be).

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 (68,4%). De resterende 31,6% betreft gebouwen in Vlaanderen (19,7%), Wallonië (7,9%) en Luxemburg stad (4,0%).

Op de Brusselse markt kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden: CBD (Central Business District) en gelijkaardig², Brussel gedecentraliseerd en Brussel rand.

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

(in duizend €)	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	80 495	79 819	5 296	4 953	8 663	9 242
B. Operationeel vastgoedresultaat	74 038	75 026	3 182	2 203	6 739	7 709
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	8 433	759	- 3 703	- 5 865	- 3 156	- 4 191
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	-	1 142	-	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	82 470	75 785	621	- 3 662	3 582	3 518
Percentage per segment	56,9%	54,7%	0,4%	-2,6%	2,5%	2,5%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)						
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 483 801	1 380 140	88 398	91 849	147 015	144 703
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	95 229	90 313	3 358	662	5 468	4 570
Overige activa	-	-	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 491 192	1 387 531	88 398	91 849	147 015	144 703
Percentage per segment	57,1%	55,5%	3,4%	3,7%	5,6%	5,8%
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.

2. De zone Brussel luchthaven, waar het Gateway-gebouw zich bevindt, inbegrepen.

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
9 762	10 572	29 388	30 315	4 148	5 162	-	-	137 752	140 063
8 596	8 945	27 035	28 001	3 192	4 818	-	-	122 780	126 702
6 164	8 508	725	9 526	12 659	2 248	-	-	21 121	10 984
12	446	-	521	-	-	-	-	1 154	967
14 772	17 899	27 760	38 047	15 851	7 066	-	-	145 056	138 652
10,2%	12,9%	19,1%	27,4%	10,9%	5,1%	-	-	100%	100%
						- 10 447	- 9 930	- 10 447	- 9 930
						- 596	- 1 675	- 596	- 1 675
						- 41 243	- 27 662	- 41 243	- 27 662
						- 2 364	- 1 459	- 2 364	- 1 459
								90 406	97 927
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
1 456	1 514	5 647	5 647	-	-	-	-	14 494	14 552
199 043	191 614	494 139	493 163	99 262	86 820	-	-	2 511 658	2 388 290
1 701	2 323	250	152	- 217	1	-	-	105 788	98 022
1 638	1 769	-	-	-	-	85 262	95 624	86 901	97 392
202 137	194 896	499 786	498 810	99 262	86 820	85 262	95 624	2 613 052	2 500 234
7,7%	7,8%	19,1%	20,0%	3,8%	3,5%	3,3%	3,8%	100,0%	100%
						1 211 703	1 234 939	1 211 703	1 234 939
						1 401 349	1 265 295	1 401 349	1 265 295
						2 613 052	2 500 234	2 613 052	2 500 234

5. HUURINKOMSTEN

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Huur	139 032	140 830
Gegarandeerde inkomsten	285	-
Huurkortingen	-1 706	-1 507
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	- 56	- 262
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	197	1 001
Huurinkomsten	137 752	140 063

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 en huurvoordelen, 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 €)	31.12.16	31.12.15
Op minder dan één jaar	147 871	145 041
Tussen één en vijf jaar	444 858	444 860
Op meer dan vijf jaar	636 614	688 447
Huurinkomsten	1 229 343	1 278 348

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 2,4 miljoen € en 0,3 miljoen € voor de boekjaren 2016 en 2015. 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 opzeg van minstens zes maanden vóór de vervaldag.

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

De huur is meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeed, 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 worden 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 €)	31.12.16	31.12.15
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	- 599	- 603
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 284	- 385
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	168	435
Met verhuur verbonden kosten	- 715	- 553

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 €)	31.12.16	31.12.15
Op minder dan één jaar	611	606
Tussen één en vijf jaar	1 938	1 946
Op meer dan vijf jaar	820	1 222
Betaalde huur	3 369	3 775

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 15.000 € geraamd.

7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

31.12.16 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO		RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-8 526		5 727 IV. Recuperatie van vastgoedkosten
<u>Recurrente</u>	-6 333	-2 642	3 691 <u>Recurrente</u>
Herstellingen	-4 750	-1 406	3 344 Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborg	-1 023	- 829	195 Vergoedingen voor totale waarborg
Verzekeringspremies	- 560	- 407	153 Verzekeringspremies
<u>Niet recurrente</u>	<u>-2 193</u>	<u>-1 485</u>	<u>708</u> <u>Niet recurrente</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, enz.)	-2 101	-1 573	528 Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	- 93	87	25 Recuperatie op schadegevallen
			155 Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 592	-1 263	1 328 Beheerkosten vastgoed
(Externe) beheervergoedingen	- 2	1 327	1 328 Verkregen beheervergoedingen
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 590	-2 590	
X. Commerciële kosten	-1 558	-1 558	
Makelaarscommissies	-1 106	-1 106	
Publiciteit	- 34	- 34	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 417	- 417	
XI. Kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen	-4 049	-4 049	
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 024	-5 024	
Vastgoedkosten	-21 749	-16 021	5 727 IV. Recuperatie van vastgoedkosten

31.12.15 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO		RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-9 787		7 486 IV. Recuperatie van vastgoedkosten
<u>Recurrente</u>	-7 659	-2 860	4 799 <u>Recurrente</u>
Herstellingen	-6 073	-1 656	4 418 Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborg	-1 010	- 778	231 Vergoedingen voor totale waarborg
Verzekeringspremies	- 576	- 426	150 Verzekeringspremies
<u>Niet recurrente</u>	<u>-2 128</u>	<u>- 879</u>	<u>1 249</u> <u>Niet recurrente</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, enz.)	-1 908	- 847	1 061 Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	- 220	- 32	55 Recuperatie op schadegevallen
			133 Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 494	-1 057	1 437 Beheerkosten vastgoed
(Externe) beheervergoedingen	- 12	1 425	1 437 Verkregen beheervergoedingen
(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 op niet-verhuurde gebouwen	-5 235	-5 235	
XIII. Andere vastgoedkosten	-3 691	-3 691	
Vastgoedkosten	-22 118	-14 633	7 486 IV. Recuperatie van vastgoedkosten

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2015 en 2016 op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

De stijging van de "Commerciële kosten" met 647 duizend € is hoofdzakelijk te verklaren door de makelaarscommissies die werden opgelopen in het kader van de nieuwe huurovereenkomsten die tijdens het boekjaar 2016 afgesloten werden.

De "Kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen" dalen met 1.186 duizend €. De daling is enerzijds te verklaren door de groei van de bezettingsgraad, en anderzijds door een vestiging in 2015 van de onroerende voorheffing op een gebouw dat afgebroken werd in de loop van 2016, en een onverhuurd gebouw dat verkocht werd in 2015.

De stijging van de "Andere vastgoedkosten" met 1.333 duizend € is onder meer te verklaren door een toename van de studiekosten voor vastgoeddossiers en door de verrekening in 2016 van voorzieningen voor éénmalige gebeurtenissen.

8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	29 932	29 188
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	10 250	9 595
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	19 682	19 593
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 421	-28 009
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7 770	-7 487
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-20 651	-20 522
Totaal	1 511	1 179

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 €)	31.12.16	31.12.15
Personeelskosten	-5 831	-5 276
<i>Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)</i>	<i>-3 739</i>	<i>-3 851</i>
<i>Vergoedingen van de Bestuurders en leden van het Directiecomité</i>	<i>-2 092</i>	<i>-1 426</i>
Werkings- en communicatiekosten	-2 029	-2 238
IT-kosten	-1 167	- 866
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies, enz.)	-1 668	-1 119
Kosten FSMA en Euronext	- 173	- 166
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	420	- 264
Algemene kosten van de Vennootschap	-10 447	-9 930

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), de vergoedingen van de leden van het Directiecomité¹ 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, vastgoedvlak, 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	31.12.16	31.12.15	
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	70	72	
Waarvan:			
Vastgoedteam	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	47	46
Ondersteunend team	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	23	26
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	70,11	69,06	
Waarvan:			
Vastgoedteam	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	46,56	43,43
Ondersteunend team	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	23,55	25,63

10. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Spreiding van de huurkortingen	- 595	-1 547
Andere	0	- 127
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 596	-1 675

1. Het Directiecomité werd opgericht op 17 oktober 2016. De vergoedingen van de leden van het Directiecomité (buiten de Gedelegeerd Bestuurder) tot die datum zijn te vinden op de lijn "Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)".

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 Venootschap nul is. De andere elementen van deze rubriek zijn niet-recurrent.

11. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	4 754	7 036
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-3 600	-6 069
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 154	967

In de loop van het boekjaar 2015 droeg de Venootschap twee gebouwen over in Wallonië (de gebouwen avenue de Stassart 9 in Namen en Mons 2) en één gebouw in Vlaanderen (Kasteelstraat 19 in Izegem).

Tijdens het boekjaar 2016 bestaat het resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen uit de overdracht van het gebouw aan de rue Large 59 in Chênée, gelegen in Wallonië, en van het gebouw Jean Dubrucq in Brussel gedecentraliseerd.

Het bedrag dat onder de titel "Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen" wordt hernomen, omvat het bedrag van de laatste reële waarde van de verkochte gebouwen en, desgevallend, het bedrag van de goodwill toegekend aan verkochte gebouwen.

12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	89 227	111 827
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-68 105	-100 844
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21 121	10 984

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. FINANCIËEL RESULTAAT

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
(+) XX. Financiële inkomsten	1 608	1 066
(+) Geïnde interesten en dividenden	1 499	980
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	109	86
(+) Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	-	0
(+/-) XXI. Netto-interestkosten	-20 759	-25 288
(-) Nominale interestlasten op leningen	-22 005	-27 275
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 413	- 583
(-) Andere interestkosten	- 62	- 56
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	12 559	10 552
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	12 559	10 552
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-10 837	-7 927
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-10 837	-7 927
(-) XXII. Andere financiële kosten	-2 980	-3 415
(-) Bankkosten en andere commissies	-2 979	-3 273
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	- 1	- 142
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-19 112	- 25
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	-18 715	18 205
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-18 715	18 205
(+/-) Andere	- 397	-18 230
(+/-) Financieel resultaat	-41 243	-27 662

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -22,1 miljoen € op 31 december 2016, ten opzichte van -27,6 miljoen € op 31 december 2015.

De "Financiële inkomsten" liggen 0,5 miljoen € hoger, wat te verklaren is door de interesten betaald door de tijdelijke venootschap Codic Immobel voor de voorschotten van middelen in verband met de bouw van het Gateway-gebouw.

De "Netto-interestkosten" liggen 4,5 miljoen € lager dan in het boekjaar 2015. De forse vermindering is vooral toe te schrijven aan de daling van de gemiddelde rentevoeten op de markt (buiten marge), de terugbetaling van een "retail bond" van 110 miljoen € die in december 2015 verviel, maar ook aan de herstructurering van bepaalde indekkingsinstrumenten die in 2015 plaatsvond. De Eurobor-renteniveaus bleven historisch laag in 2016 (gemiddelde van de Euribor 1 maand en 3 maanden van -0,3%). De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskostprijs ligt op 2,26%, tegen 2,66% een jaar voordien.

De gemiddelde financiële schuld over het boekjaar bedraagt 1.072,4 miljoen € in 2016, tegen 1.087,4 miljoen € in 2015.

De lichte daling van de "Andere financiële kosten" is onder meer te verklaren door de realisatie in 2015 van een nettominderwaarde op de verkoop van financiële activa.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt -19,1 miljoen € over het boekjaar 2016. De rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" omvat voornamelijk genoteerde minderwaarden op de forward producten (-16.502 duizend €, CVA/DVA inbegrepen), die verworven werden in het kader van het indekkingsbeleid van de Vennootschap. De waardevariëaties van de Cross Currency Swaps, die werden aangegaan om het wisselkoersrisico verbonden aan de afsluiting van de USPP te dekken, komen op -1.733 duizend € (CVA/DVA inbegrepen). De subrubriek "Andere" geeft de meer-/minderwaarden weer die geboekt werden op de USPP-schuld (gewaardeerd tegen zijn reële waarde). Over het boekjaar 2016 werd een niet-gerealiseerde minderwaarde van -397 duizend € geboekt.

Tijdens het boekjaar 2015 werd de rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" vooral beïnvloed door meerwaarden op de Cross Currency Swaps voor een bedrag van 18.523 duizend € (CVA/DVA inbegrepen). De genoteerde meerwaarden op de CCS compenseren de minderwaarden die op de USPP-schuld werden geboekt en die opgenomen zijn in de subrubriek "Andere". Deze kwam in 2015 op -18.230 duizend €.

Een lijst van de indekkingsinstrumenten is opgenomen in toelichting 32.B van deze financiële staten.

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	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Financiële inkomsten	1 608	1 066	-	0	1 608	1 066	-	-
Netto-interestkosten	-20 759	-25 288	-5 660	-4 795	-62	-56	-15 037	-20 437
Andere financiële kosten	-2 980	-3 415	-1	-142	-	-	-2 979 ¹	-3 273 ¹
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-19 112	-25	-19 112	-25	-	-	-	-
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	-41 243	-27 662	-24 773	-4 962	1 546	1 010	-18 016	-23 710

14. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

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

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 669	-1 335
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	-694	-124
Vennootschapsbelasting	-2 364	-1 459

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.

De hogere belastingen (+62%) zijn vooral te wijten aan een voorziening voor diverse fiscale risico's die drie boekjaren dekt (1,2 miljoen €).

1. Het bedrag betreft vooral de reserveringscommissies die op de banklijnen betaald werden.

15. RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	90 406	97 927
NOEMER		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	25 579 214	23 021 293
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	23 692 223	22 198 549
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	3,82	4,41
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	58 704 ¹	57 338
Brutodividendsaldo	23 021 ²	19 798
Totaal brutodividend van het boekjaar	81 726	77 136
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	3,4500	3,4500

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 resultaten 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 58 duizend € geboekt bij de overdracht van het Chênée-gebouw (gelegen aan de rue Large 59). Het bedrag van de goodwill, verbonden aan het overgedragen gebouw, werd tegengeboekt om opgenomen te worden in de berekening van het gerealiseerde overdrachtsresultaat. In tegenstelling tot het boekjaar 2015, tijdens dewelke daarnaast ook een vermindering van de goodwillwaarde van 138 duizend € genoteerd werd in de sector Wallonië ten gevolge van de waardeverminderingstest die hierna beschreven wordt, werd geen enkele waardevermindering van de goodwill genoteerd in 2016. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	15 039	15 156
Verminderings, verbonden met de overdracht van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 58	- 118
Saldo bij einde van het boekjaar	14 981	15 039
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	- 487	- 349
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-	- 138
Saldo bij einde van het boekjaar	- 487	- 487
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	14 552	14 808
Waarde bij einde van het boekjaar	14 494	14 552

De goodwill werd toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheden (KGE) die partij trekken van de synergieën van 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 aan 100% en de waardevermindering van de vorige boekjaren)	Bedrijfswaarde	Waardevermindering van het boekjaar
Brussel Centrum	597	31 208	31 312	-
Brussel Leopoldwijk	2 108	132 179	133 098	-
Brussel Noordwijk	4 685	270 242	271 698	-
Wallonië	1 456	53 832	53 893	-
Vlaanderen	5 647	255 775	256 390	-
Totale portefeuille	14 494	743 235	746 391	-

1. Het voorschot dat op 21 december 2016 uitbetaald werd, was gereserveerd voor de bestaande aandelen vóór de kapitaalverhoging van 27 september 2016.

2. Bedrag onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 25 april 2017.

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 is gelijkwaardig aan de investeringswaarde van de gebouwen. Het resultaat van deze test die uitgevoerd werd op 31 december 2016 (geïllustreerd in de tabel hiervoor) toont dat geen enkele waardevermindering geboekt moet worden, want de nuttigheidswaarde per sector ligt hoger dan de boekwaarde.

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 gebouwengroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat een verhoging van het actualisatiepercentages met 3,41% nodig is om de eerste waardeverminderingen van de geboekte goodwillwaarde in acht te nemen. Voorbij dit niveau zou een bijkomende verhoging met 1% van dit percentage een waardevermindering van 13.684 € op de goodwill 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 enkel inkomen geïnd worden, of het vastgoed dat geen inkomen genereert omwille van zijn aard (grond).

C. Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 445 330	2 230 420
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	66 327	157 386
Vastgoedbeleggingen	2 511 658	2 387 806

Op 31 december 2016 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Guimard, Kortrijk aan de Ijzerkaai 26, Binche aan de rue de la Régence 31, evenals de terreinen Paradis Express en WTC IV.

A. Activa bestemd voor verkoop (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Vastgoedbeleggingen	-	484
Activa bestemd voor verkoop	-	484

Deze rubriek omvat, op 31 december 2015, het gebouw Chénée aan de rue Large 59 dat in 2016 overgedragen werd.

(in duizend €)	
Boekwaarde per 30.12.2014	2 285 235
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 283 268</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>1 967</i>
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
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 387 806</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>484</i>
Overnames	74 308
Andere investeringen	31 481
Desinvesteringen	- 3 542
Variatie in de reële waarde	21 121
Boekwaarde per 31.12.2016	2 511 658
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>2 511 658</i>
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>-</i>

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 het 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. Op 31 december 2016 was het gebouw opgeleverd en werd in totaal 149,78 miljoen € geïnvesteerd, waarvan 75,4 miljoen € in 2015.

In 2015 bedroegen de totale investeringen in werken in de portefeuille van Befimmo en Fedimmo 22,6 miljoen €. De investeringen hadden betrekking op het project WTC IV (7,10 miljoen €) – waarvan de vergunning aangewend werd – en op de verdere renovatie van de gebouwen Brederode 9 en Namur 48 (4,08 miljoen €). In 2015 startten ook de werken aan het Guimard-project (0,5 miljoen €).

In 2016 investeerde Befimmo in haar gebouwen een totaalbedrag van 31,5 miljoen €. De belangrijkste investeringen betroffen de renovaties van de gebouwen Brederode 9 en Namur 48 (8,4 miljoen €), van het Guimard-gebouw (3,4 miljoen €), de Blue Tower (3,4 miljoen €) en Goemaere (3,0 miljoen €) en diverse ruimtes in het Ikaros Business Park (3,6 miljoen €).

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.

In 2016 verkocht Befimmo het gebouw rue Large 59 in Chênée, gelegen in Wallonië en het gebouw Jean Dubrucq in Brussel gedecentraliseerd.

Deze twee verkochte gebouwen droegen vanaf 1 januari 2016 en tot hun verkoopdatum voor 0,08 miljoen € bij tot het operationeel resultaat van de gebouwen.

18. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	2 465	997
Andere materiële vaste activa	2 465	997

De verhoging van de “Vaste activa voor eigen gebruik” is te verklaren door de investeringen die in de loop van het jaar werden gedaan in de informatiesystemen en in de herontwikkeling van de kantoorruimtes die de Vennootschap gebruikt in het kader van de nieuwe werkwijzen.

19. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Activa aan reële waarde via resultaat	40 319	49 979
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	40 319	49 979
<i>Optie – CAP</i>	143	542
<i>Forward – IRS</i>	6 031	13 681
<i>Forward – CCS</i>	34 145	35 756
Leningen en vorderingen	1 347	2 694
Andere	2 135	2 136
Financiële vaste activa	43 801	54 809
B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Activa aan reële waarde via resultaat	1 111	-
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	1 111	-
<i>Optie – CAP</i>	0	-
<i>Forward – IRS</i>	1 111	-
Leningen en vorderingen	1 800	1 814
Financiële vlottende activa	2 911	1 814

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 2016 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 13 – *Waardering tegen reële waarde*.

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 2016 enkel het actief dat het gebouw in Wandre vertegenwoordigt. Dit actief heeft een reële waarde van 1.823 duizend €, vergeleken met de afgeschreven kostprijs van 1.638 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 €)	31.12.16	31.12.15
Belastingen	9 854	11 254
Bezoldigingen en sociale lasten	33	61
Andere	1 681	1 681
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11 568	12 996

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 Pavilion) en waarvan de afloop geen effect zal hebben op de Vennootschap.

23. KAS EN KASEQUIVALENTEN

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Beschikbare waarden	153	215

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 €)	31.12.16	31.12.15
Voorafbetaalde vastgoedkosten	622	78
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	12	190
Andere	3 710	3 271
Overlopende rekeningen	4 344	3 540

Deze rubriek omvat:

- ◆ de vooraf betaalde vastgoedkosten;
- ◆ de vooraf betaalde intresten 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 €) en aan de andere receiver’s IRS (0,5 miljoen €). De kenmerken van deze instrumenten zijn opgenomen in de tabel van toelichting 32 van deze financiële staten.

25. KAPITAAL EN RESERVES

(in duizend €)		31.12.16	31.12.15
A. Kapitaal		357 871	323 661
(+)	Geplaatst kapitaal	371 627	334 464
(-)	Kosten kapitaalverhoging	-13 756	-10 803
B. Uitgiftepremies		792 641	702 548
C. Reserves		219 134	198 497
(+)	(a) Wettelijke reserve	1 295	1 295
(+/-)	(b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	118 356	105 017
(-)	(c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-42 104	-40 237
(+/-)	(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	-1 873	-11 001
(+/-)	(j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 265	- 112
(+/-)	(m) Andere reserves	19 818	19 818
(+/-)	(n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	123 908	123 716

Het kapitaal en de uitgiftepremies werden dit jaar verhoogd op 27 september 2016 in het kader van de operatie van de kapitaalverhoging in contanten (124,3 miljoen € - netto van kosten).

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar. Buiten de bestemming van het resultaat van vorig boekjaar (40,6 miljoen €) en de betaling van het dividendsaldo 2015 (-19,8 miljoen €), werden de reserves in 2016 ook beïnvloed door het resultaat dat rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt werd, volgens de norm IAS 19 R, dat de actuariële verschillen van de toegezegde pensioenstelsel vertegenwoordigt (impact van -0,15 miljoen €).

26. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.16	31.12.15
Kredietinstellingen		242 093	209 080
Andere		296 654	450 280
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	161 910
	<i>EUPP</i>	111 092	103 813
	<i>USPP</i>	183 206	182 809
	<i>Verkregeen waarborgen</i>	2 356	1 749
Langlopende financiële schulden		538 747	659 360
B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.16	31.12.15
Kredietinstellingen		72 261	70 797
Andere		486 978	393 750
	<i>Handelpapier</i>	325 000	393 750
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 978	-
Kortlopende financiële schulden		559 239	464 547

Bij gelijke perimeter en rekening houdend met de heronderhandeling van de twee banklijnen voor een totaalbedrag van 225 miljoen € begin 2017, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het eind van het eerste kwartaal van 2018. Het handelpapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. Niettemin beschikt de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelpapier.

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.

De rubriek “Andere – EUPP” omvat de schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 111,25 miljoen €, waarvan 66,25 miljoen € met vaste rentevoet en 45 miljoen € met variabele rentevoet. De Europese private plaatsingen die in 2016 gebeurden, betreffen 7,25 miljoen €.

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

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.

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

De rubriek “Andere – Obligatie-uitgiftes” herneemt het notioneel bedrag van de obligatie-uitgifte van april 2011 voor 162 miljoen €, met vervalddag in april 2017.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de kosten voor de uitgifte van de obligatieleningen en de private plaatsingen gespreid over de looptijd van de financiering. Zo wordt ook het verschil tussen de uitgifteprijs en de fractiewaarde van de obligatielening gespreid over de looptijd van de lening en geboekt als financieel resultaat.

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 77,9 miljoen € op 31 december 2016;
- ♦ 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 (met uitzondering van de USPP-schuld die al tegen reële waarde wordt geboekt) en in reële waarde op het einde van het boekjaar 2016.

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 2016. 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 marktnoteringen (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	164 214	161 978
EUPP	2	68 308	66 250
Verkoop van vorderingen	2	86 271	77 943

27. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Toegelaten indekkingsinstrumenten	25 321	15 169
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	25 321	15 169
<i>Optie - CAP en COLLAR</i>	1 405	1 698
<i>Forward - IRS</i>	23 794	13 471
<i>Forward - CCS</i>	122	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	25 321	15 169
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Toegelaten indekkingsinstrumenten	15	-
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	15	-
<i>Optie - CAP en COLLAR</i>	15	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	15	-

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 2016 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 13 – *Waardering tegen reële waarde*.

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. Langlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Pensioenen	257	-
Langlopende voorzieningen	257	-
A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Andere	3 831	2 239
Kortlopende voorzieningen	3 831	2 239

In 2016 vertegenwoordigt de kortlopende voorziening het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de pensioentoezegging en de reële waarde van de activa van het stelsel (aanvullend pensioenplan met vaste prestaties).

De rubriek "Kortlopende voorzieningen" omvat 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). Deze rubriek omvat daarnaast een voorziening voor diverse fiscale risico's die drie boekjaren dekt (1,2 miljoen €) (Zie toelichting 14 hiervoor).

Ze bevat ten slotte ook een voorziening voor conformiteitswerkzaamheden.

29. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Andere	44 774	56 483
<i>Leveranciers</i>	15 426	21 359
<i>Huurders</i>	9 870	10 156
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	19 477	24 967
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	44 774	56 483

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 2016 vertegenwoordigt een bedrag van 11,5 miljoen € alleen al de roerende voorheffing die moet betaald worden op het voorschot op dividend dat eind december 2016 uitgekeerd werd.

30. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Deze rubriek bevat vooral 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 €)	31.12.16	31.12.15
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	24 645	23 987
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	9 222	8 228
Andere	65	6
Overlopende rekeningen	33 932	32 221

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;
- ♦ 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 (1,6 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 1 van het beheersverslag aan.

A. KREDIETRISICO

De lezer wordt verwezen naar pagina 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:

31.12.16 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	43 801	42 450	3	1 347	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 530	-	-	1 505	25
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	2 911	1 554	11	1 347	0
C. Vorderingen financiële leasing	133	-	-	133	-
D. Handelsvorderingen	19 995	955	11 953	7 087	-
E. Andere vlottende activa	1 681	-	1 681	-	-
F. Kas en kasequivalenten	153	152	-	-	1
Totaal financiële activa	70 205	45 110	13 647	11 420	28

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

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 €)		31.12.16	31.12.15
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/bankgaranties	15 107	14 817
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	2 356	1 749
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	25 749	26 263
Waarborgen gekregen op verwervingen	Bankgaranties	-	16 000
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		43 213	58 829

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	492	441	2 343	16 330	19 606
Dubieuze debiteuren	1 875	101	-	-	1 975
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 492	- 96	-	-	-1 587
Op 31.12.16	875¹	447	2 343	16 330	19 995
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 231¹	737	420	15 838	21 226

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand kan een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd worden. Eind 2016 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2016 waardeverminderingen geregistreerd voor 283.518 € (tegen 384.712 € in 2015). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 167.655 € in 2016 (tegen 434.524 € in 2015).

B. RISICO'S VERBONDEN MET DE FINANCIERINGEN, DE FINANCIËLE INDEKKINGSINSTRUMENTEN EN HUN WAARDERING

De lezer wordt verwezen:

- naar pagina 50 van het beheersverslag om kennis te nemen van de financiële structuur van Befimmo en meer bepaald van haar beleid van herfinanciering en indekking van de rente- en wisselkoersrisico's, en;
- naar pagina 5 van het beheersverslag om kennis te nemen van de analyse van de gevoeligheid van het resultaat voor de variaties van de rentevoeten.

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Schulden met variabele rentevoet	214 194	173 125
<i>Bilaterale lijnen</i>	169 351	128 312
<i>EUPP</i>	44 842	44 813
Schulden met vaste rentevoet	322 197	484 486
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	161 910
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	72 741	80 767
<i>EUPP</i>	66 250	59 000
Verkregen waarborgen	2 356	1 749
B. Langlopende schuldenlast	538 747	659 360
Schulden met variabele rentevoet	392 059	459 586
<i>Bilaterale lijnen</i>	67 059	65 836
<i>Handelspapier</i>	325 000	393 750
Schulden met vaste rentevoet	167 180	4 962
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	5 202	4 962
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 978	-
B. Kortlopende schuldenlast	559 239	464 547
Totale schuldenlast	1 097 986	1 123 907

Befimmo legde in de loop van 2016 twee bilaterale lijnen aan bij bankinstellingen voor een bedrag van 90 miljoen € en ze heeft eveneens de contractuele en financiële voorwaarden van een bilaterale lijn bij een bankinstelling, voor een bedrag van 100 miljoen €, heronderhandeld. Daarnaast voerde ze in 2016 ook Europese private schuldplaatsing uit voor een bedrag van 7,25 miljoen €.

Bij gelijke perimeter en rekening houdend met de heronderhandeling van twee banklijnen voor een totaalbedrag van 225 miljoen € begin 2017, zijn de financieringsbehoeften van de Vennootschap gedekt tot het einde van het eerste kwartaal 2018.

Op 31 december 2016 zijn de financieringen waarover de Vennootschap beschikt, hoofdzakelijk samengesteld² uit:

- verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 832,4 miljoen €, die vervallen in december 2017 (125 miljoen €), maart 2018 (50 miljoen €), juli/september/november 2019 (240 miljoen €), september/december 2020 (222 miljoen €) en februari/april/juni 2021 (160 miljoen €). Twee banklijnen worden jaarlijks afgeschreven met respectievelijk 5,73 miljoen € in 2017, 8,85 miljoen € in 2018, 2019 en 2020 en 3,13 miljoen € in 2021;
- 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 66,25 miljoen €, waarvan 15 miljoen € vervalt in 2018, 10 miljoen € vervalt in 2022, 3 miljoen € vervalt in 2023, 12 miljoen € vervalt in 2024, 19 miljoen € vervalt in 2025 en 7,25 miljoen € vervalt in 2026;
- ♦ 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 77,9 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.

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 2016 was dit programma voor 325 miljoen € benut. Het beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende financieringslijnen bestaan die hierboven beschreven zijn.

Daarnaast bracht de toepassing van het beleid van indekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina 51, de Vennootschap ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële indekkingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2016):

	VALUTA		€		Rente-voet	Ingedekte periode	Referentie interestvoet		
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Notioneel bedrag (miljoen)					
Aangekochte CAP	2	Option		25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand	
Aangekochte CAP	2	Option		50	1,50%	sept. 2013	sept. 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%	april 2011	april 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	juli 2022	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	april 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	april 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		25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 maand	
Payer's IRS	2	Forward		30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 maand	
Payer's IRS	2	Forward		25	0,30%	juni 2017	déc. 2026	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	
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 concreet 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 2016 ligt de dekkingsratio op 99,3%.

De staat van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2015 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	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 ¹	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 ¹	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 ¹	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	april 2011	april 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	juli 2022	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	april 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	april 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 ²	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	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 13 - *Waardering tegen reële waarde*.

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

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De waardering van de derivaten op 31 december 2016 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 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).

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

(in duizend €)		Balansrubriek op 31.12.2016	
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	143	-1 420
Forward	2	7 142	-23 794
CCS	2	34 145	- 122
		41 430	-25 336

(in duizend €)		Balansrubriek op 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

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 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 (in duizend €)	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat		I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Totaal financiële indekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	41 602 ³	50 838	25 730 ³	15 346
Afdwingbare verrekening	-19 186	-15 346	-19 186	-15 346
Nettobedragen	22 416	35 492	6 544	-

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 31.12.16	34 809	-	-18 715	-	16 094
Boekjaar 31.12.15	-8 240	24 986	18 205	- 142	34 809

3. De bedragen 41.602 duizend € en 25.730 duizend € zijn uitgezonderd CVA/DVA.

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

- ♦ de aankoop van twee IRS die de periodes van november 2016 tot oktober 2025 (25 miljoen €) en juni 2017 tot november 2026 (25 miljoen €) dekken;
- ♦ de verlenging van een bestaand IRS voor 8 aanvullende jaren, waarvan de initiële vervaldag voorzien was voor eind 2017, voor een notioneel van 30 miljoen €.

Begin 2017 heeft Befimmo twee IRS herschikt voor een lopend notioneel totaal van 35 miljoen €, wat de vervaldag verplaatst naar begin 2027 en hun notioneel totaal op 50 miljoen € brengt.

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 3,66¹ jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (31.12.16)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	538 747	-	404 591	134 156
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	559 239	559 239	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26 794	26 794	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	5 588	5 588	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 130 368	591 621	404 591	134 156

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

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

Het stelsel van het aanvullend pensioen van de Vennootschap werd vanaf het boekjaar 2016 gewijzigd.

De medewerkers die vanaf 1 januari 2016 in dienst komen, genieten een nieuw aanvullend pensioenstelsel, via een groepsverzekering van het type vaste bijdragen.

De medewerkers die op 31 december 2015 in dienst waren, genoten een aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties en konden kiezen tussen enerzijds het behoud van het bestaand pensioenstelsel met vaste prestaties of anderzijds een nieuw stelsel van groepsverzekering van het type vaste bijdragen, en dit vanaf 1 januari 2016. Overeenkomstig de wet genieten de medewerkers die voor het nieuw plan van het type vaste bijdragen kozen, een dynamisch beheer van de toezegging van het type vaste prestaties voor hun voorbije loopbaan. Het aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties wordt behouden voor de medewerkers die beslisten om dit te behouden.

De activa die de toezeggingen van de Vennootschap voor de vaste prestaties dekken, werden overgedragen van het pensioenfonds AG Real Estate OFP naar een verzekeringsmaatschappij.

A. STELSEL MET VASTE PRESTATIES

Dit stelsel voorziet in de uitbetaling van een rustpensioen en van een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen de prestaties in de vorm van kapitaal vereffend worden.

Dit pensioenstelsel 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.

1. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen die al geherfinancierd zijn.

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

(in duizend €)	Contante waarde van de verplichtingen	Reële waarde van de fondsbeleggingen	Totaal (activa)/tekort	Impact van het actiefplafond ²	Netto (-activa)/verplichtingen
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					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensluitingsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	197	- 177	21		21
Componenten van toegezegd pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	880	- 177	703		703
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	- 549		- 549		- 549
Ervaringsaanpassingen	- 95		- 95		- 95
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		129	129		129
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				384	384
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	- 644	129	- 516	384	- 131
Toegezegde pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	235	- 48	187	384	572
Werknemersbijdragen	60	- 60	0		0
Werkgeversbijdragen		- 984	- 984		- 984
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 150	150	0		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	- 90	- 894	- 984		- 984
Op 31 december 2015	8 953	-9 337	- 384	384	0
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	144		144		144
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensluitingsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	202	- 207	- 6		- 6
Componenten van toegezegd pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	345	- 207	138	0	138
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	1 060		1 060		1 060
Ervaringsaanpassingen	- 443		- 443		- 443
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)	0	- 80	- 80		- 80
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				- 384	- 384
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	617	- 80	537	- 384	153
Toegezegde pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	962	- 287	675	- 384	291
Werknemersbijdragen	12	- 12	0		0
Werkgeversbijdragen		- 34	- 34		- 34
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 305	305	0		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	- 293	259	- 34	0	- 34
Op 31 december 2016	9 622	-9 365	257	0	257

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 2016 bedraagt 3,11%, berekend door weging van de rendementspercentages op de groepsverzekeringen (tak 23 en 21). De activa van het stelsel zijn als volgt verdeeld:

- Groepsverzekering (tak 21): 2.758 duizend € (geactualiseerde waarde van de gefinancierde verzekeringsprestaties);
- Groepsverzekering (tak 23): 6.607 duizend €, belegd in fondsen waarvan de activa als volgt verdeeld zijn: 37% aandelen, 60,5% obligaties, 2,5% cash en andere beleggingen.

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

De pensioenverbintenissen voor de deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 22 jaar. De pensioenverplichtingen worden gefinancierd op basis van de "projected unit credit" methode. Het effectief rendement van de activa tijdens het boekjaar is positief en bedraagt 287 duizend €. Voor het boekjaar 2015 was het positief voor 301 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypothesen zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.16	31.12.15
Verdisconteringspercentage	1,75%	2,25%
Verwachte salarisstijging	3,00%	3,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	1,75%	2,25%
Verwachte pensioenstijging	1,70%	1,70%
Sterfetablel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2017 voor dit plan worden op 36 duizend € geraamd.

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

Parameters	Hypothesen	Impact op de contante waarde van de verplichtingen
Verdisconteringspercentage	0,50%	Daling van 11,05%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	Stijging met 12,45%
Inflatie	0,50%	Stijging met 12,15%
Inflatie	-0,50%	Daling van 10,97%
Salarisstijging	0,50%	Stijging met 9,96%
Salarisstijging	-0,50%	Daling van 10,34%
Levensverwachting	+ 1 jaar	Stijging met 3,98%

B. STELSEL MET VASTE BIJDAGEN

De werkgevers dragen geen rechtstreekse financiële of actuariële risico's in een pensioenplan van het type vaste bijdrage. Niettemin blijven ze blootgesteld aan verschillende risico's, vooral het rendementsrisico (de Belgische wetgeving legt de werkgevers inderdaad op om een minimumrendement te garanderen dat kan verschillen van het rendement dat de verzekeringsmaatschappij bekomt).

Zodoende, en overeenkomstig de IAS 19-norm, zou de huidige waarde van de verplichting en van de activa van dit pensioenplan van het type 'vaste bijdragen' ook moeten gewaardeerd worden en zouden de eventuele actuariële verschillen die eruit zouden voortvloeien, rechtstreeks als eigen vermogen geboekt moeten worden.

Gezien het in dit stadium om beperkte bedragen gaat, werd geen actuariële waardering uitgevoerd per 31 december 2016. De hypothese werd gehanteerd dat de huidige waarde van de verplichting beantwoordt aan de activa van dit plan, namelijk 614 duizend €.

De verwachte bijdragen voor het boekjaar 2017 voor dit plan worden geraamd op 775 duizend €.

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%¹ 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 2016

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 445 330	2 445 330
Brussel CBD en gelijkaardig	1 423 043	1 423 043
Brussel gedecentraliseerd	88 398	88 398
Brussel rand	147 015	147 015
Vlaanderen	493 367	493 367
Wallonië	194 245	194 245
Luxemburg stad	99 262	99 262
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	66 327	66 327
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	2 511 658	2 511 658

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

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 2015	2 388 290
Variatie van de reële waarde	21 121
Investeringsen	31 481
Acquisities	74 308
Desinvesteringen	- 3 542
Overdracht tussen niveaus	-
Afsluitingsbalans per 31 december 2016	2 511 658

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 van de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)

KANTOREN	Reële waarde op 31.12.16 (in duizend €)	Waarderingstechnieken	Niet-waarneembare gegevens	Periodes	(gewogen gemiddelde)
Brussel CBD en gelijkaardig	1 423 043	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	143 €/m ² - 317 €/m ²	(203 €/m ²)
			Actualisatiegraad	1,00% - 1,00%	(1,00%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	4,80% - 7,00%	(5,39%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	155 €/m ² - 275 €/m ²	(189 €/m ²)
			Kapitalisatiegraad	4,20% - 5,95%	(5,05%)
			Brussel gedecentraliseerd	88 398	Actualisatie van de cashflows
Actualisatiegraad	-	-			
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-	-			
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	145 €/m ² - 150 €/m ²	(148 €/m ²)		
	Kapitalisatiegraad	6,20% - 6,40%	(6,28%)		
	Brussel rand	147 015	Actualisatie van de cashflows		Jaarlijkse huur
Actualisatiegraad	-			-	
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-			-	
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		70 €/m ² - 125 €/m ²	(106 €/m ²)	
	Kapitalisatiegraad		6,60% - 9,35%	(7,56%)	
	Vlaanderen		493 367	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur
Actualisatiegraad	1,00% - 2,96%	(1,40%)			
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,25% - 7,00%	(6,46%)			
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	70 €/m ² - 115 €/m ²		(109 €/m ²)	
	Kapitalisatiegraad	4,95% - 11,00%		(5,14%)	
	Wallonië	194 245		Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur
Actualisatiegraad	1,00% - 1,25%		(1,18%)		
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	7,00% - 8,00%		(7,02%)		
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		-	(75 €/m ²)	
	Kapitalisatiegraad		-	(11,00%)	
	Luxemburg stad		99 262	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur
Actualisatiegraad	-	-			
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-	-			
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-		-	
	Kapitalisatiegraad	-		-	
	Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	66 327		Gekapitaliseerde nettoinkomsten min resterende kost van de werken	Gekapitaliseerde nettoinkomsten
Jaarlijkse huur	200 €/m ² - 265 €/m ²		(206 €/m ²)		
Kapitalisatiegraad	5,00% - 5,60%		(5,16%)		
Resterende kost van de werken	1 403 €/m ² - 1 675 €/m ²		(1 650 €/m ²)		
TOTAAL reële waarde op 31.12.16	2 511 658				

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 +105,0 miljoen € en -105,0 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 -211,8 miljoen € en +252,6 miljoen €.

Het is belangrijk om te beklemtonen dat de niveaus van de geraamde huurwaarde en van de rendementpercentages 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, rendementpercentages (actualisatie- en of kapitalisatiepercentage), hypothesen betreffende de huurleegstand of de uit te voeren investeringen in de gebouwen.
- ◆ Vervolgens delen de experts de individuele waarderingen 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 waarderingen 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 OP 31 DECEMBER 2016

35.1. VERBINTENISSEN TEGENOVER DERDEN

35.1.1. VERBINTENISSEN TEGENOVER DE HUURDERS

Befimmo is, in het kader van verschillende huurovereenkomsten, enerzijds verbonden om opfriswerken voor een bedrag van 1 miljoen €, BTW niet inbegrepen en anderzijds voor een maximaal bedrag van 110.000 € per jaar, gedurende nog 12 jaar, voor haar rekening te nemen.

Befimmo is ten opzichte van de Regie der Gebouwen, in het kader van een overheidsopdracht voor de promotie van werken, verbonden om een Gerechtshof aan de Rathausplatz in Eupen ter beschikking van de FOD Justitie te stellen, voor een globale basishuurprijs van 910 duizend €. De Regie der Gebouwen beschikt over een optie om dit gebouw, na het verstrijken van de huurovereenkomst van 25 jaar, te kopen.

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

De Vlaamse gemeenschap beschikt, tijdens de hele duur van haar huurovereenkomst, over een voorkeurrecht bij overdracht van het erfpachtrecht op het gebouw aan de Koolstraat in Brussel.

BNP Paribas Fortis beschikt, tijdens de hele duur van haar respectieve huurovereenkomsten, over een voorkeurrecht bij overdracht van het erfpachtrecht op de gebouwen aan de Meir in Antwerpen en aan de Vital De Costerstraat in Leuven.

Daarnaast beschikken bepaalde huurders over voorkeurrechten bij de verhuring van de oppervlaktes in de gebouwen die ze innemen.

35.1.2. VERBINTENISSEN TEGENOVER DE VERWERVERS VAN DE OVER TE DRAGEN GEBOUWEN

Fedimmo is verbonden om, onder voorbehoud van de uitoefening van een voorkeurrecht, haar gebouw aan de Bevrijdingslaan in Ninove aan de Stad Ninove over te dragen. Er werd een voorlopige overeenkomst getekend in januari 2017.

35.1.3. AANKOOPVERBINTENIS

Befimmo/Fedimmo is door de ondertekening van een compromis verbonden tot de aankoop van kantoor- en archiefoppervlaktes voor een bedrag van 12,5 miljoen €, buiten kosten.

35.1.4. VERBINTENISSEN TEGENOVER ERKENDE AANNEMERS EN ONTWERPTEAMS

Contractuele verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers en ontwerpteams aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 11,5 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de gebouwen Brederode Corner, Guimard, Ikaros Fase I, Triomf en View Building.

Contractuele verbintenissen die Fedimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Fedimmo met erkende aannemers en ontwerpteams aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 1,3 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de Paradis-Toren (nieuw Financiecentrum) en met het project WTC IV.

Verbintenissen die Befimmo Property Services aanging:

De belangrijkste contractuele 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. Ze vertegenwoordigen een jaarlijks bedrag van zowat 5,2 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels gefactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

35.1.5. COMMERCIALISERINGSOPDRACHTEN

Befimmo, Fedimmo en Axento 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

Befimmo en Aedifica hebben beslist om in der minne een einde te maken aan de akkoorden die deze laatste met de NV Blue Tower Louise sloot voor de eventuele nieuwbouw van een residentieel gebouw. Bijgevolg zal de bestaande escrow account van 2,1 miljoen € binnenkort gedeblokkeerd worden.

Befimmo en Fedimmo zijn ook verbonden met specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals de vastgoedexpertisedienst (in het kader van de driemaandelijke 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.

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 €)		31.12.16	31.12.15
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	4 562	102 052
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		4 562	102 052

In het kader van het project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, de Paradis-Toren in Luik, verstrekte Fedimmo een waarborg voor 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 begin januari 2015 voor 50% vrijgegeven. De resterende 50% zal vrijgegeven worden bij de definitieve oplevering van het gebouw.

Beway heeft een bankgarantie van 500.000 € uitgegeven ten gunste van BAC, om haar verbintenissen in het kader van het erfpachtcontract voor het Gateway-gebouw te dekken. Daarnaast heeft Befimmo ook een bankgarantie van een restbedrag van 300.000 € uitgegeven ten bate van de tijdelijke vereniging Codic-Immobilier om het saldo van de aankoopprijs van het gebouw te dekken.

Befimmo heeft een garantie van 1,4 miljoen € uitgegeven ten gunste van de Regie der Gebouwen, om de goede uitvoering van de overheidsopdracht voor de promotie van werken te waarborgen en om voor de Federale Overheidsdienst Justitie een Gerechtshof gelegen aan de Rathausplatz in Eupen ter beschikking te stellen.

36. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Onderstaande tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de leden van het Directiecomité van Befimmo NV.

BOEKJAAR 31.12.16 (in €)		
Naam	Kortetermijnbeloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Alain Devos	136 250	
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten (tot 26 april 2016) / Annick Van Overstraeten (vanaf 26 april 2016)	67 500	
Sophie Goblet	86 500	
Sophie Malarme-Lecloux	67 000	
Benoît Godts	91 500	
Jacques Rousseaux (einde mandaat op 26 april 2016)	24 167	
Etienne Dewulf	87 500	
Guy Van Wymersch-Moons	67 500	
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt de Schepper (tot 26 april 2016)	24 167	
Kurt De Schepper (vanaf 26 april 2016)	38 333	
Hugues Delpire	97 500	
Benoît De Blicq/BDB Management eBVBA	701 764	73 228
<i>waarvan variabel</i>	<i>225 000</i>	
Andere leden van het Directiecomité	1 198 021	150 742
<i>waarvan variabel</i>	<i>295 000</i>	
Totaal	2 687 702	223 970

BOEKJAAR 31.12.15 (in €)		
Naam	Kortetermijnbeloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
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>	<i>225 000</i>	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders	1 227 878	215 157
<i>waarvan variabel</i>	<i>283 308</i>	
Totaal	2 784 437	264 090

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

De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2015 en 2016 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

Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering van Befimmo NV over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2016, het geconsolideerde 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 de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 2.613.052 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 90.406 (000) EUR.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

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

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

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

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 2016, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

VERSLAG OVER ANDERE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

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

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

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

Zaventem, 20 maart 2017

De commissaris

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

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

(IN DUIZEND €)

	31.12.16	31.12.15
I. (+) Huurinkomsten	87 189	87 856
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 687	- 536
NETTOHUURRESULTAAT	86 501	87 319
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	4 909	6 328
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 486	20 689
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20 931	-19 510
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	212	607
VASTGOEDRESULTAAT	93 176	95 433
IX. (-) Technische kosten	-6 397	-7 560
X. (-) Commerciële kosten	-1 267	- 786
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-4 007	-5 005
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 661	-1 645
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-2 485	-1 382
(+/-) Vastgoedkosten	-16 817	-16 378
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	76 359	79 054
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-6 323	-6 179
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 461	- 286
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	69 575	72 589
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 142	- 4
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 218	-26 720
OPERATIONEEL RESULTAAT	62 499	45 864
XX. (+) Financiële opbrengsten	39 154	40 804
XXI. (-) Netto interestkosten	-18 793	-23 212
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 696	-3 124
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	12 268	38 581
(+/-) Financieel resultaat	29 934	53 049
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	92 433	98 913
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	-2 007	-1 018
(+/-) Belastingen	-2 007	-1 018
NETTORESULTAAT	90 426	97 895
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	3,82	4,41
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	- 153	131
TOTAALRESULTAAT	90 273	68 338

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

STATUTAIRE BALANS (IN DUIZEND €)

ACTIVA	31.12.16	31.12.15
I. Vaste activa	2 341 026	2 301 571
C. Vastgoedbeleggingen	1 377 742	1 360 170
D. Andere materiële vaste activa	2 207	696
E. Financiële vaste activa	961 077	940 705
II. Vlottende activa	226 678	140 746
B. Financiële vlottende activa	202 220	114 625
D. Handelsvorderingen	15 897	18 833
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 638	1 681
F. Kas en kasequivalenten	41	117
G. Overlopende rekeningen	3 881	5 489
TOTAAL ACTIVA	2 567 705	2 442 317
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.16	31.12.15
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 401 336	1 265 263
A. Kapitaal	357 871	323 661
B. Uitgiftepremies	792 641	702 548
C. Reserves	219 102	198 497
D. Nettoresultaat van het boekjaar	31 721	40 557
VERPLICHTINGEN	1 166 369	1 177 054
I. Langlopende verplichtingen	525 985	633 965
A. Voorzieningen	257	-
B. Langlopende financiële schulden	500 407	618 796
a. Kredietinstellingen	204 785	168 903
c. Andere	295 622	449 893
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	161 910
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>EUPP</i>	111 092	103 813
<i>Verkregen waarborgen</i>	1 324	1 362
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25 321	15 169
II. Kortlopende verplichtingen	640 384	543 089
A. Voorzieningen	3 769	2 160
B. Kortlopende financiële schulden	561 452	470 663
a. Kredietinstellingen	69 392	68 063
c. Andere	492 061	402 600
<i>Handelspapier</i>	325 000	393 750
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 978	-
<i>Andere</i>	5 083	8 850
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	15	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38 386	38 575
b. Andere	38 386	38 575
E. Andere kortlopende verplichtingen	5 484	2 000
F. Overlopende rekeningen	31 276	29 690
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 567 705	2 442 317

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

TOELICHTINGEN BIJ HET STATUTAIRE EIGEN VERMOGEN

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

De lezer wordt verwezen naar pagina 54 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 2016 is als volgt samengesteld:

	A. Kapitaal	a. Geplaatst kapitaal (+)	b. Kosten kapitaal- verhoging (-)	B. Uitgifte- premies	C. Reserves	a. Wettelijke reserve (+)	b. Reserve voor het saldo van de variëaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)
(in duizend €)							
EIGEN VERMOGEN op 31.12.15 (Vóór bestemming van het resultaat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	198 497	1 295	95 203
Voorstel bestemming van het resultaat 2015 aan de reserves					40 557		23 153
Dividendsaldo van het boekjaar 2015					- 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	118 356
Kapitaalverhoging in contanten	34 210	37 163	- 2 953	90 094			
Voorschot op dividend van het boekjaar 2016							
Overige onderdelen van het totaalresultaat					- 153		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.16 (Vóór bestemming van het resultaat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	219 102	1 295	118 356
Voorstel bestemming van het resultaat 2016 aan de reserves ¹					31 721		27 599
Dividendsaldo van het boekjaar 2016 ¹					- 23 021		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.16 (Na bestemming van het resultaat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	227 802	1 295	145 955

1. Onderworpen aan de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 25 april 2017.

c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten; die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd pensioenregelingen (+/-)	m. Andere reserves (+/-)	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	D. Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
- 34 604	- 11 001	- 112	19 818	127 897	40 557	1 265 263
599	9 127			7 677		
				- 19 798		
- 34 004	- 1 873	- 112	19 818	115 776	-	
					- 58 704	
		- 153				
- 34 004	- 1 873	- 265	19 818	115 776	31 721	1 401 336
- 439	- 18 447			23 009		
				- 23 021		
- 34 444	- 20 321	- 265	19 818	115 764	-	

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 €)		31.12.16
NETTOACTIEF		1 401 336
(+)	Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	371 627
(+)	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	733 884 ¹
(+)	Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	145 955 ²
(-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	- 34 444
(+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	- 20 321 ³
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 265
(+)	Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 633
(+)	Wettelijke reserve	1 295
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		1 201 365
SALDO		199 971
Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) (in duizend €)		31.12.16
NETTORESULTAAT		90 426
(+)	Afschrijvingen	342
(+)	Waardeverminderingen	235
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	- 149
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	20 827
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	-1 142
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-22 765 ³
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		87 774
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden ⁴ op vastgoed	-5 477
(-)	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)		-5 477
TOTAAL (A+B) X 80%		65 838
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		-24 304
UITKERINGSPLICHT		41 533

1. Het bedrag van 733.884 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.