



**OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING IN BELGIË
OP EEN DOORLOPENDE OBLIGATIELENING VAN**

TERRA² NV

Wilgenlaan 39
8610 Kortemark
RPR (Veurne) 0445.949.778
Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht
www.terra2.be

Inschrijvingsperiode van 1 oktober 2018 tot en met 30 september 2019
(onder voorbehoud van vroegtijdige afsluiting)
voor een maximum bedrag van € 7.500.000,-

Het minimum inschrijvingsbedrag per obligatie bedraagt €1.000,-

BASISPROSPECTUS

25 september 2018

Dit prospectus dient steeds samen te worden gelezen met de Definitieve Voorwaarden. Een belegging in obligaties van Terra² NV houdt bepaalde risico's in. Door in te schrijven in de obligaties leent de belegger geld aan Terra² NV die hiervoor een jaarlijkse intrest betaalt en op de eindvervaldag het belegde kapitaal terugbetaalt. In het geval van een faillissement of problemen bij Terra² NV kan de belegger zijn volledige belegging of een deel hiervan verliezen. Deze obligaties zijn bedoeld voor beleggers die over een voldoende kennis en financiële ervaring beschikken om dit beleggingsproduct te evalueren. Terra² NV is sterk afhankelijk van korte termijn bankkredieten en van de hernieuwing van zijn obligatieuitgifte. De liquiditeit van Terra² NV kan op lange termijn in gevaar komen daar de obligatieuitgifte dient voor de terugbetaling van de bestaande obligaties en Terra² NV anders enkel afhankelijk wordt van de beslissing van de banken voor zijn kredieten te hernieuwen en te verhogen. Een uitgebreide toelichting van de risicofactoren, waaronder de hoge geconsolideerde schuldenlast (69,06%), het feit dat de obligatiehouders niet-bevoorrechte schuldeisers zijn en de structurele subordinatie van de obligatiehouders, kan u terugvinden in de samenvatting (zie pp.20 t.e.m. 26) en Afdeling 1 van dit Prospectus (zie pp.29 t.e.m. 42).

INHOUDSTAFEL

Samenvatting van het prospectus.....	5
1. RISICOFACTOREN	29
1.1 <i>Risicofactoren eigen aan de Emittent</i>	29
1.1.1 <i>Onstabiel economisch klimaat in bouwsector</i>	29
1.1.2 <i>Restrictieve kredietpolitiek van de banken</i>	30
1.1.3 <i>Rente-gevoeligheid van de producten van de Emittent en de dochtervennootschappen</i>	30
1.1.4 <i>Schuldgraad van de Emittent & het liquiditeitsrisico</i>	31
1.1.5 <i>Het Kredietrisico van de Emittent</i>	33
1.1.6 <i>Marktrisico met betrekking tot de bouwgrond van de Emittent</i>	35
1.1.7 <i>Concurrentie-<i>risico</i></i>	35
1.1.8 <i>Concentratie-<i>risico</i></i>	35
1.1.9 <i>Personeelsrisico</i>	35
1.1.10 <i>Klimatologische factoren</i>	36
1.1.11 <i>Vergunningsprocedures en normeringen</i>	36
1.2 <i>Risicofactoren eigen aan de Obligaties</i>	37
1.2.1 <i>Risico mbt betaling interesten en/of terugbetaling obligatie door de Emittent</i>	37
1.2.2 <i>De Obligaties zijn geen geschikte belegging voor elke belegger</i>	37
1.2.3 <i>Obligatiehouders zijn geen bevoorrechte schuldeisers van de Emittent</i>	38
1.2.4 <i>De obligaties van de Emittent zijn structureel achtergesteld</i>	40
1.2.5 <i>Verhandelbaarheid, liquiditeits- en prijsvormingrisico</i>	41
1.2.6 <i>Vervroegde opeisbaarheid en vervroegde aflossing</i>	41
1.2.7 <i>Maximale bedrag van de Uitgifte wordt niet behaald maar Uitgifte wordt toch doorgevoerd door Emittent</i>	41
1.2.8 <i>Depositobeschermingsregeling</i>	42
1.2.9 <i>Risico met betrekking tot schommelingen in de interestvoet</i>	42
2. ALGEMENE INFORMATIE	43
2.1 <i>Definities</i>	43
2.2 <i>Informatie opgenomen in het Prospectus</i>	45
2.3 <i>Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA</i>	45
2.4 <i>Verantwoordelijken voor het Prospectus</i>	46
2.5 <i>Met de wettelijke controle belaste accountant</i>	46
2.6 <i>Beschikbaarheid en Taal</i>	46
3. SPECIFIEKE INFORMATIE	48
3.1 <i>Terra² NV, verantwoordelijke voor de in het prospectus verstrekte informatie</i>	48
3.2 <i>Risicofactoren</i>	48
3.3 <i>Basisinformatie</i>	48
3.3.1 <i>Belangen van bij de Uitgifte betrokken natuurlijke en rechtspersonen</i>	48
3.3.2 <i>Reden voor de aanbieding en bestemming van de opbrengst van de Uitgifte</i>	48
3.4 <i>Regels van toepassing op de effecten die worden aangeboden</i>	49
3.4.1 <i>Beschrijving van het type en de categorie van de effecten die worden aangeboden</i> ...	49
3.4.2 <i>Wetgeving waaronder de effecten gecreëerd zijn</i>	49
3.4.3 <i>Vermelding van de vorm van de effecten</i>	49
3.4.4 <i>Munteenheid waarin de effecten worden uitgegeven</i>	49
3.4.5 <i>Rangorde van de effecten die aan het publiek worden aangeboden</i>	49
3.4.6 <i>Negatieve zekerheid (“negative pledge”)</i>	50
3.4.7 <i>Vervroegde opeisbaarheid</i>	51
3.4.8 <i>Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten</i>	52
3.4.9 <i>Nominale rente en bepalingen in verband met de te betalen rente</i>	52
3.4.10 <i>Looptijd, Vervaldag en Terugbetaling</i>	53
3.4.11 <i>Rendement</i>	54
3.4.12 <i>Bericht aan de Obligatiehouders</i>	55
3.4.13 <i>Vertegenwoordiging</i>	55
3.4.14 <i>Machtiging</i>	56
3.4.15 <i>Datum van uitgifte</i>	57
3.4.16 <i>Beperkingen</i>	57

3.5	<i>Voorwaarden van de Uitgifte</i>	57
3.5.1	<i>Inlichtingen over de Uitgifte, vooropgestelde kalender en modaliteiten van een aanvraag tot inschrijving</i>	57
3.5.2	<i>Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de effecten</i>	59
3.5.3	<i>Vaststelling van de uitgifteprijs</i>	60
3.5.4	<i>Plaatsing</i>	60
3.5.5	<i>Financiële informatie betreffende de Emittent</i>	60
4.	FISCAAL STELSEL VAN DE UITGIFTE	62
4.1	<i>Belgische roerende voorheffing</i>	62
4.2	<i>Belgische inkomstenbelasting</i>	62
4.2.1	<i>Natuurlijke personen inwoners van België</i>	62
4.2.2	<i>Vennootschappen inwoners van België</i>	63
4.2.3	<i>Rechtspersonen inwoners van België</i>	63
4.3	<i>Successierechten</i>	64
4.4	<i>Taks op beursverrichtingen</i>	64
4.5	<i>Effectentaks</i>	64
5.	GEGEVENS OVER TERRA²	65
5.1	<i>Algemene informatie over de emittent</i>	65
5.2	<i>Groepsstructuur van de emittent</i>	68
5.2.1	<i>Belangrijkste aandeelhouder</i>	68
5.2.2	<i>Groepsstructuur</i>	68
5.3	<i>Activiteiten van de vennootschappen binnen de groep</i>	69
5.3.1	<i>Belangrijkste activiteiten</i>	69
5.3.2	<i>Belangrijkste markten</i>	70
5.3.3	<i>Verklaring van de Emittent ten aanzien van haar concurrentiepositie</i>	71
5.3.4	<i>Trends binnen de bouwsector</i>	71
5.3.5	<i>Omschrijving van de belangrijkste activiteiten van de groepsvennootschappen</i>	75
5.4	<i>Governance informatie</i>	77
5.4.1	<i>Bestuurs-, leidinggevend en toezichhoudende organen</i>	77
5.4.2	<i>Potentiële belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen</i>	80
5.4.3	<i>Corporate Governance Code</i>	80
5.4.4	<i>Dividendenpolitiek</i>	81
5.5	<i>Kerncijfers / Kern financiële informatie</i>	82
5.5.1	<i>Groepsstructuur</i>	82
5.5.2	<i>Toelichting kerncijfers 2017 groepsvennootschappen op niet geconsolideerde basis</i>	82
5.5.3	<i>Recente ontwikkelingen en vooruitzichten</i>	86
5.5.4	<i>Verklaring inzake werkkapitaal</i>	86
5.5.5	<i>Kapitalisatie en schuldenlast</i>	87
6.	FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN de emittent en DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING DE BEIDE VLAANDEREN NV	89
6.1	<i>Historische financiële informatie van de Emittent</i>	89
6.1.1	<i>Balansen 31/12/2015 – 31/12/2016 – 31/12/2017 – In Euro</i>	89
6.1.2	<i>Mutatieoverzicht eigen vermogen 31/12/2015 – 31/12/2016 – 31/12/2017 – In Euro</i>	92
6.1.3	<i>Resultatenrekeningen 31/12/2015 – 31/12/2016 – 31/12/2017 – In Euro</i>	93
6.1.4	<i>Kasstroomoverzicht – 31/12/2015 – 31/12/2016 – 31/12/2017 - In Euro</i>	95
	<i>Historische financiële informatie van de geconsolideerde jaarrekening De Beide Vlaanderen NV</i>	98
6.2.1	<i>Balans - 31/12/2017 - In Euro</i>	98
6.2.2	<i>Resultatenrekening – 31/12/2017 – In Euro</i>	103
6.2.3	<i>Verhouding tussen de netto cash flow en de resultatenrekening van de Emittent en de geconsolideerde jaarrekening De Beide Vlaanderen NV – In Euro</i>	105
6.2.4	<i>Overzicht van de intragroepstransacties per boekjaar eindigend op 31/12/2017 – In Euro</i>	105
6.3	<i>Jaarrekening, toelichting en verslag van de commissaris van de Emittent per 31/12/2015, 31/12/2016 en 31/12/2017</i>	107
6.4	<i>Afschrijvingstabellen Hyboma, Klaribo, Statiehuis en Emittent</i>	107

6.5	<i>Geconsolideerde jaarrekening, toelichting en verslag van de commissaris van De Beide Vlaanderen NV per 31/12/2017</i>	107
6.6	<i>Accountantscontrole</i>	107
6.6.1	<i>Verklaring dat de historische financiële informatie van de Emittent aan een accountantscontrole is onderworpen</i>	107
6.6.2	<i>Verklaring dat de historische financiële informatie van de geconsolideerde jaarrekening van De Beide Vlaanderen NV aan een accountantscontrole is onderworpen</i>	108
6.7	<i>Datum van de meest recente financiële informatie</i>	108
6.7.1	<i>De Emittent</i>	108
6.7.2	<i>Geconsolideerde jaarrekening De Beide Vlaanderen NV</i>	108
6.8	<i>Tussentijdse informatie</i>	108
6.9	<i>Rechtszaken en arbitrages</i>	108
6.10	<i>Wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Emittent</i>	108
7.	BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN	109
8.	INFORMATIE VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERKLARING EN BELANGENVERKLARINGEN	109
9.	TER INZAGE BESCHIKBARE DOCUMENTEN	109
10.	BIJLAGEN	110

SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS

Deze samenvatting werd voorbereid overeenkomstig de inhoudelijke vereisten en vormvereisten van de Prospectusverordening. Voor doeleinden van de Prospectusverordening zijn samenvattingen opgesteld op basis van openbaarmakingverplichtingen die gekend zijn als 'Elementen'. Deze Elementen zijn genummerd in Afdelingen A – E (A.1 – E.7).

Deze samenvatting bevat alle Elementen die dienen te worden inbegrepen in een samenvatting voor dit type van effecten en Emittent. Omdat sommige Elementen niet dienen te worden besproken, kunnen er lacunes zijn in de volgorde van de nummering van de Elementen.

Ook wanneer een Element moet worden opgenomen in de samenvatting omwille van het type van effecten en de Emittent, is het mogelijk dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot het Element. In dat geval zal een korte beschrijving van het Element worden inbegrepen in de samenvatting met de vermelding 'niet van toepassing'.

Woorden en uitdrukkingen die gedefinieerd worden in het deel 2 van het Prospectus- "Algemene informatie" zullen in deze samenvatting dezelfde betekenis hebben.

Afdeling A – Inleiding en waarschuwingen

A 1. Inleiding

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus en iedere beslissing om te beleggen in de Obligaties moet gebaseerd zijn op een bestudering van het volledige Prospectus door de belegger. Wanneer er een vordering met betrekking tot de informatie in het Prospectus bij een gerechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de belegger die als eiser optreedt, volgens de nationale wetgeving van de Lidstaten, eventueel de kosten van de vertaling van het Prospectus moeten dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld. De Emittent heeft deze samenvatting opgesteld en kan niet burgerrechtelijk aansprakelijk worden gesteld op grond van deze samenvatting tenzij de inhoud ervan, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, onjuist of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen in de Obligaties te beleggen.

A 2. Toestemming voor gebruik van het prospectus	Definitieve plaatsing door financiële intermediairs is niet van toepassing daar de plaatsing rechtstreeks door de Emittent gebeurt.
Afdeling B - Emittent	
B 1. Officiële en handelsnaam van de Emittent	Terra ² NV
B 2. Vestigingsplaats/ Rechtsvorm/ Wetgeving/Land van oprichting	De Emittent is een naamloze vennootschap, opgericht onder Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne onder nummer 0445.949.778.
B 4b. Trends die de Emittent en de sectoren waarin zij opereert beïnvloeden	<ul style="list-style-type: none"> • Confederatie Bouw – bouwbarometer – maart 2018 <p>Werkgelegenheid gestegen in vierde kwartaal De werkgelegenheid is in het vierde kwartaal toegenomen met 700 werknemers. Ook het orderboek kent een positieve evolutie en is gevuld met werk voor 5,93 maanden, een recordniveau. De conjunctuurbeoordeling is in de maand februari afgenomen maar blijft op een hoog niveau. De gegevens van de FOD Economie geven aan dat de vergunningen voor nieuwe woningen gestegen zijn. Het aantal vergunde niet-woongebouwen stijgt ook, in tegenstelling met het vergund volume. Het aantal faillissementen is ten slotte verder gestegen.</p> <p>Stemming van de aannemers verslechterd In de maand januari is de conjunctuurbeoordeling van de aannemers gedaald na de toename in de maand december. Volgens het driemaandelijkse gemiddelde is er terug een verschil tussen de pessimisten en optimisten ontstaan in januari. Het aandeel aannemers met een pessimistische visie is stabiel gebleven en komt op 11%. Het aandeel optimisten verminderde tot 10,7% (tegenover 11% een maand voordien). Niettemin blijft het aantal optimisten op een hoog niveau in vergelijking met de vorige maanden.</p> <p>Werkvolume in de bouw gestegen met meer dan 2%. De Belgische economie verkeert in een fase van hoogconjunctuur met een groei die oploopt tot 1,7 % in 2017 en 2018. Dit blijkt uit de meeste recente cijfers van de algemene economische vooruitzichten van de Nationale Bank. Dit geldt ook voor de bouwsector waar de vooruitzichten op groen staan. Volgens diverse bronnen (waaronder Euroconstruct) volgt het werkvolume in de bouw de Belgische hoogconjunctuur met een geschatte groei van meer dan 2% zal in 2017.</p> <p>In het vierde kwartaal van 2017 is de werkgelegenheid gestegen De werkgelegenheid (loontrekkenden) in de bouw is in het vierde kwartaal van 2017 toegenomen met 700 werknemers in vergelijking met een kwartaal eerder. Dit is een toename met 0,3%. In het derde kwartaal liep het aantal werknemers lichtjes terug met 0,1%. Het eerste en tweede kwartaal van 2017 kende dan weer een toename in het aantal jobs met respectievelijk 0,3% en 0,2% groei. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2016 is de werkgelegenheid met 1.500 loontrekkenden gestegen of een toename met 0,7%.</p>

Orderboekje neemt toe

In de periode december 2017 tot februari 2018 steeg het orderboek van de aannemers, (verzekerde activiteitsduur) met 2,5% en was gemiddeld gevuld met werk voor 5,93 maanden tijdens deze periode. De vorige drie maanden was het orderboek gemiddeld gevuld met 5,79 maanden werk.

In december 2016 is het orderboek abrupt gestegen en bleef nadien ongeveer op hetzelfde niveau tot oktober van 2017, met uitzonderingen van de maanden mei en augustus met een minder gevuld orderboek. De maanden november 2017 tot februari 2018 bevinden zich met een zeer goed gevuld orderboek op een recordniveau in vergelijking met de vorige maanden met november als uitschieter. De trend blijft dan ook toenemen en dit tot minstens december 2017.

Woningbouw: stijging voor nieuwbouw

Het aantal vergunde nieuwe woningen is in de maanden september tot november 2017 sterk toegenomen met 41,8%. Er werden toen 15.648 nieuwe woningen vergund tegenover 11.034 tijdens de maanden juni tot augustus. De maand oktober kende met 5.894 toegekende vergunningen een uitschieter in vergelijking met de vorige maanden. Zowel de appartementen als de eengezinswoningen kenden een sterke toename in dezelfde periode. Het aantal appartementen komt op 9.592 vergunningen (42,3%). Voor de eengezinswoningen werden er 5.952 vergunningen afgeleverd of een toename met 40,1%.

De trend van het aantal vergunde nieuwe woningen vertoont een stijgende tendens sinds mei 2017 en dit minstens tot september 2017. Het blijft afwachten of de gunstige cijfers zich de komende maanden zullen verderzetten.

Volgens de FOD Economie is het niet mogelijk om gedetailleerde resultaten te publiceren voor het Vlaams Gewest, als gevolg van de herziening van de procedure voor een bouwvergunningsaanvraag in het Vlaams Gewest en als gevolg van de technische wijzigingen die hieruit voortvloeien. Omwille van die wijzigingen publiceren we op dit moment geen analyse van de cijfers over de renovatie van woningen.

Niet-woningbouw: daling voor nieuw vergund volume, stijging voor nieuwe gebouwen

In de periode september tot november 2017 daalde het vergunde volume van nieuwe niet-woongebouwen met 35,5% en komt op 9,3 miljoen m³ tegenover 14,4 miljoen m³ in de maanden juni tot augustus.

Sinds november 2016 kende de nieuwe niet-woningbouw een stijgende trend tot juni 2017, daarna buigt deze trend om naar een negatieve tendens. Het blijft afwachten of deze dalende trend zich de komende maanden zal bevestigen.

Het aantal toegestane gebouwen nam in dezelfde periode wel toe met 4,1% (van 1.012 naar 1.053 gebouwen). Niettemin is blijft de trend negatief tot minstens augustus 2017, na een stijging tijdens het eerste semester van 2017. Het blijft afwachten of de toekomstige cijfers deze trend zullen bevestigen.

Volgens de FOD Economie is het niet mogelijk om gedetailleerde resultaten te publiceren voor het Vlaams Gewest, als gevolg van de herziening van de procedure voor een bouwvergunningsaanvraag in het Vlaams Gewest en als gevolg van de technische wijzigingen die hieruit voortvloeien. Omwille

van die wijzigingen publiceren we op dit moment geen analyse van de cijfers over de renovatie van niet-woongebouwen.

Faillissementen: Stijging met 16,6%

Het aantal faillissementen in de bouw is in de periode november 2017 tot januari 2018 met 16,6% gestegen. Er moesten toen 512 bouwbedrijven de boeken neerleggen tegenover 439 bedrijven in de maanden augustus tot oktober. De maand januari was een sterke uitschieter met 185 faillissementen maar ook de drie maanden voordien kenden een hoger aantal faillissementen dan de vorige maanden.

Het aantal faillissementen vertoont een stijgende tendens sinds eind 2016 en dit tot minstens november 2017. Daarna blijft het afwachten of deze stijgende tendens zich verder zal zetten.

(<http://www.confederatiebouw.be/nl-be/organisatie/information/bouwbarometer.aspx>)

• **Economie speelt hoofdrol**

Volgens de jongste prognoses van de Nationale Bank zal de economie in 2018 even snel groeien als vorig jaar: **+1,7 procent**. Het is lang geleden dat de vastgoedmarkt het jaar nog onder zo'n gunstig economisch gesternte kon inzetten.

De rente blijft voor de experts het allerbelangrijkste. 'Het hogere consumentenvertrouwen en de toename van het beschikbaar inkomen hebben wel aan belang gewonnen', aldus Hans Bevers (Degroof Petercam). De voorbije vijf jaar groeide de economie met 1,2 procent per jaar. Voor de komende vijf jaar gaat de Nationale Bank uit van een stijging met 1,5 procent per jaar.

Zowel de nieuwbouwmarkt als de markt van de bestaande woningen doet het goed. Dat merken ook de bouwbedrijven, die hun orderboekjes zien aandikken. De bouwsector gaat uit van een volumegroei met ruim 2 procent in 2017 en zelfs met 3 procent in 2018.

(<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>)

• **Renovatiemarkt staat onder druk**

Over het hele land, maar vooral in Vlaanderen, worden almaar grotere appartementsgebouwen neergezet. Een fenomeen waar zelfs de kleine steden niet aan ontsnappen. Zeker lokaal kan dat de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid van oude appartementen bemoeilijken. **'Er komt druk op de zwaar te renoveren woningen.** In het segment van de appartementen komt er op dit ogenblik relatief veel kwalitatieve nieuwbouw op de markt. Het aanbod aan **instapklare woningen** is redelijk groot, waardoor de zwaar te renoveren appartementen iets minder interessant worden', zegt Pieter Decelle (CIB). Bij de huizen is het nieuwbouwaanbod veel beperkter. Vooral jonge mensen schaffen nog altijd graag een zwaar te renoveren huis aan. Voor hen is het vaak een volgende stap in hun 'wooncarrière'.

De prijzen van instapklare woningen zullen volgens de experts in waarde blijven toenemen: respectievelijk +1,9 procent voor huizen en +1,9 procent voor appartementen. Voor zwaar te renoveren huizen (-0,1 procent) en dito appartementen (-0,4 procent) neemt de waarde níét langer toe. Kandidaat-kopers hebben steeds minder zin in woningen waarin zwaar moet worden

gerenoveerd. Door de almaar strengere bouwnormen loopt de renovatiefactuur op en is ze ook steeds moeilijker vooraf in te schatten. 'In het bijzonder investeerders die een 'zeker' huurrendement zoeken, kijken nu vaker naar instapklare woningen. Ze willen eventuele **renovatiekosten vermijden** en vooral **geen tijd verliezen**', zegt Filip Dewaele (Groep Dewaele). Die investeerdersgroep wordt almaar belangrijker. Meer dan een op de vijf vastgoedtransacties gebeurt door kopers die niet van plan zijn om zelf hun intrek te nemen in de woning.

(<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>)

- **Vastgoed is nog altijd waardevast**

Verwacht wordt dat de inflatie dit jaar daalt van 2,1 naar 1,7 procent. Een cijfer dat gelijke tred houdt met de verwachte stijging van de woningprijzen.

Ook de afgelopen tien jaar is de prijs van een gelijkaardige woning gewoon gestegen in lijn met de inflatie. 'Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit op korte termijn zal veranderen, tenzij een plotse rentestijging neerwaartse druk zou zetten op de vastgoedprijzen', meent Sven Damen (KU Leuven)

'Precies die waardevastheid wordt gezien als een grote troef van vastgoed. Voor wie verhuurt, komt daar nog eens de vaste inkomstenstroom bij. Ook meerwaarde boeken kan nog altijd, al ligt dat in de nabije toekomst wel moeilijker', aldus Steven Trypsteen (ING)

(<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>)

- **Crashscenario is uitgesloten**

Het vastgoed in België is vanzelfsprekend niet goedkoop meer, zo geven de experts toe. Maar een vastgoedcrash in 2018 verwachten ze niet. 'De zware overwaarderingen die je vooral in buitenlandse studies ziet opduiken, moet je relativiseren', zegt Johan Van Gompel (KBC). Het risico op een prijsdaling met 5 procent in 2018 schat het panel op 11 procent. Dat de prijzen met 10 procent zouden dalen, gelooft maar 3 procent van de specialisten. '**De betaalbaarheid van het residentieel vastgoed in functie van het inkomen is in België sinds 2011 verbeterd**', voegt Frank Maet (Belfius) eraan toe.

De volgende vijf jaar zouden de jaarlijkse prijsstijgingen van 2018 worden doorgetrokken. De gemiddelde jaarlijkse stijging van de bouwgrond (+1,9 procent per vierkante meter) wordt iets hoger ingeschat dan die van appartementen (+1,6 procent) en van huizen (+1,5 procent).

Het Federaal Planbureau verwacht voor de komende vijf jaar een inflatie van 1,6 procent per jaar. Het ziet er dus naar uit dat woningvastgoed ook zijn waarde zal behouden. De kans dat de prijzen van woningvastgoed minstens gelijke tred houden met de inflatie schat het panel op 38 procent.

De enige uitzondering blijven de villa's. De verwachte prijsstijging blijft daar beperkt tot 0,7 procent per jaar. '**De sociaal-demografische tendensen zitten tegen voor grote villa's.** Mensen worden er **te oud** voor of willen niet langer instaan voor het onderhoud. Ook de vrijetijdsbeleving wordt

anders ingevuld. **Reizen en hobby's winnen aan belang**, zegt Pol Tansens (BNP Paribas Wealth Management). **De trend naar kleiner en betaalbaar wonen zet zich voort.**

Het spaargeld brengt nog altijd niet veel op, en dat zal niet snel veranderen. De gemiddelde leeftijd van de koper is sinds de crisis gestegen. 'De banken vragen meer inbreng van eigen middelen. De ouderen hebben die middelen en omdat ze hogere inkomens hebben, kunnen ze ook makkelijker en meer lenen', aldus John Romain van Immotheker.

<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>

- **Demografie speelt in de kaart**

Nog meer dan vroeger beklemtonen de experts het belang van de demografie. België telt almaar meer inwoners. Vorig jaar kwamen er zo'n 55.000 bij. **Zeker in grote steden als Brussel en Antwerpen is de bevolkingsaanwas de drijvende kracht achter de woningmarkt**, zegt Stefaan Gielens (Aedifica).

Er is ook nood aan extra woningen omdat er almaar meer **kleine gezinnen** zijn. Dat leidt tot onevenwichten op de woningmarkt: een tekort aan huizen en kleine appartementen in de steden gaat samen met een leegstand van villa's in de landelijke gebieden.

<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>

- **Huurmarkt is in opmars**

Meer dan de helft van de panelleden verwacht dat de komende vijf jaar de huurprijzen sneller zullen stijgen dan de inflatie. 'De dynamiek in de regio's verschilt wel. In Vlaanderen zit de particuliere huurmarkt in de lift. In Brussel werken de regelgeving en de verhoogde fiscaliteit (vooral op het vlak van onroerende voorheffing) in het nadeel van de huurmarkt', meent Xavier Carbonez (Investimmo).

De huurmarkt vertegenwoordigt op dit ogenblik een kwart van de totale woningmarkt in België. 'De kwaliteit van de huurders blijft wel een van de grootste risico's', aldus Iain Cook (ERA). Verscheidene experts zien die huurmarkt de komende jaren wel aan belang winnen. Niet iedereen die een eigen woning financieel aankan, gaat er nog voor.

<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>

- **Grond is meer waard dan gebouwen erop - 20/03/2018 - Patrick Luysterman**

De waarde van de huizen van particulieren in België is lager dan die van de gronden waarop ze staan. Voor 2005 was dat nog omgekeerd.

Het vastgoed, alle gronden en gebouwen, van alle particulieren in België werd in 2016 gewaardeerd op 1.412 miljard euro. Dat is zowat 3,3 keer zoveel als het Belgische bruto binnenlands product (bbp), het geheel van alle goederen en diensten die de Belgen op een jaar produceren. In 2005 was dat nog 'slechts' 866 miljard euro. Sinds 2005 is de waarde van het Belgische vastgoed jaarlijks met gemiddeld 5,2 procent toegenomen. Dat is beduidend meer dan de inflatie.

De stijging van dat vastgoedvermogen is vrijwel uitsluitend toe te schrijven aan de evolutie van de prijzen, aangezien het volume aan vastgoed volgens het kadaster nagenoeg stabiel gebleven is. De waarde van het particuliere vastgoed evolueerde van 278 procent van het bbp in 2005 naar 334 procent in 2016. Voor het eerst berekende het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) de waarde van de gronden in België die eigendom zijn van particulieren in België. De waarde van de grond is sinds 2005 sneller gestegen (+74 procent) dan die van de bebouwing die erop staat (+49 procent). Alle gronden zijn samen 863 miljard euro waard. Alle niet-bebouwde bouwgronden zijn samen slechts 44 miljard euro waard. Hoewel bouwgronden steeds schaarser worden is hun totale waarde gestegen met 140 procent. Dat komt door erg sterke prijsstijgingen. Het aandeel van grond bij residentiële bebouwing is sinds 2005 hoger dan de waarde van de woning erop. In 1995 was de waarde van de woningen (230 miljard euro) nog hoger dan de grond waar ze op waren gebouwd (129 miljard euro). (<https://www.tijd.be/ondernemen/bouw/grond-is-meer-waard-dan-gebouwen-erop/9993864.html>)

Voor de Hyboma-Groep kunnen deze trends als volgt samengevat worden.

De vastgoedinvesteerder wordt dan ook een steeds belangrijker wordende doelgroep naar de toekomst toe.

De Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV spelen in op de diverse korte en lange termijn trends door een ruim aanbod te creëren op onze projecten wat wil zeggen dat naast eengezinswoningen, waarbij wij een onderscheid maken tussen voorstudies (klant ontwerpt de woning vanaf nul ism architect) en projectwoningen (klant kiest uit een standaard bibliotheek aan reeds ontworpen of gebouwde woningen), ook sterk ingezet wordt op groepsbouw en appartementen. Onder groepsbouw wordt verstaan een aaneenschakeling van meerdere woningen. De huidige projecten zijn een mix hiervan waardoor alle categorieën van klanten aangesproken worden.

Een belangrijk gegeven is ook dat de Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV bewust kiezen voor een evenwicht tussen kleine projecten tot in de dorpskern (2 tot 10 wooneenheden), projecten van gemiddelde grootte (10 tot 20 wooneenheden) en grotere projecten (meer dan 20 wooneenheden). Vaak betreft het ook inbreidingsprojecten, m.a.w. het bebouwen van terreinen die reeds ingesloten worden door andere gebouwen, en minder vaak uitbreidingsprojecten waarbij nieuwe terreinen buiten de grenzen van de bebouwde omgeving worden aangesneden.

	<p>Op het vlak van productontwikkeling, kiezen Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV resoluut voor energiezuinige woningen, die voldoen aan eisen die strenger zijn dan wat de huidige wetgeving voorschrijft. Zo wordt er bijvoorbeeld nu reeds voor gekozen om zelfs tot op het niveau van een volledige verkaveling, voor BEN (Bijna Energie Neutrale) woningen te opteren.</p> <p>De renovatiemarkt in de zin van aanpassingen aan een bestaande woning of appartement behoort in zeer kleine mate tot onze activiteit tenzij in die zin dat het om hernieuwbouw gaat, m.n. het afbreken van de bestaande woning(en) en/of appartement(en) en het bouwen van nieuwe woningen, groepsbouw of appartementen. Hierdoor kunnen we ook stellen dat door onze mix in productaanbod de Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV minder gevoelig zijn aan een eventuele plotse terugval in één bepaald segment zoals bv. appartementsbouw.</p>
B 5. Beschrijving van de Groep en de plaats van de Emittent in de Groep	De Emittent is een dochtervennootschap ten belope van 99,98% van de vennootschap Krekedal BVBA en telt als dochtervennootschappen Hyboma NV, Klaribo NV en Statiehuis NV. Op haar beurt is Krekedal BVBA vanaf 29/12/2016 een dochtervennootschap van De Beide Vlaanderen NV waarbij deze laatste fungeert als de familiale holdingvennootschap in de zin van artikel 11 W. Venn.. Deze vennootschappen vormen samen de Hyboma-Groep.
B 9. Winstprognose of –raming	Niet van toepassing; het Prospectus bevat geen winstprognose of –raming, aangezien de Emittent geen winstprognose of –raming heeft opgesteld.
B 10. Voorbehoud in de afgifte van verklaring	Niet van toepassing; er zijn geen voorbehouden in de afgifte van verklaring van de commissaris betreffende de historische financiële informatie inbegrepen in het Prospectus.
B 12. Geselecteerde belangrijke historische financiële informatie/negatieve wijziging van betekenis Kerncijfers	Belangrijke historische financiële kerncijfers op niveau van de Emittent en de holding:

Emittent

	Emittent Terra² NV		Emittent Terra² NV		Emittent Terra² NV	
Bedragen in EUR	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017	
Eigen vermogen	21.390.152,99		24.032.561,24		25.161.973,01	
Schulden op meer dan één jaar	23.272.213,72		25.201.294,68		21.768.168,42	
Schulden op minder dan één jaar	27.657.358,64		18.905.737,98		23.103.235,42	
Overlopende rekeningen	1.901.245,53		526.998,36		516.185,20	
Totale schulden	52.830.817,89		44.634.031,02		45.387.589,04	
Financiële schulden op meer dan één jaar	23.268.113,56		21.211.665,35		21.768.168,42	
Netto cash positie	-19.302.713,01		-17.198.903,84		-22.364.255,00	
Totaal netto financiële schulden	42.570.826,57		38.410.569,19		44.132.423,42	
Werkkapitaal	42.335.894,79		41.190.562,32		38.859.020,75	
Omzet	36.832.973,66	100%	10.445.821,75	100%	7.185.997,00	100%
EBITDA	3.809.783,40	10%	3.186.980,45	31%	2.206.582,77	31%
EBIT	3.625.783,71	10%	3.154.029,77	30%	2.173.900,00	30%
Winst	1.373.055,39	4%	902.919,29	9%	0,00	0%

Holding

	Geconsolideerde		Geconsolideerde	
	jaarrekening		jaarrekening	
	De Beide Vlaanderen		De Beide Vlaanderen	
Bedragen in EUR	31/12/2016		31/12/2017	
Eigen vermogen	26.508.622,67		28.242.220,41	
Schulden op meer dan één jaar	25.408.372,74		23.642.331,80	
Schulden op minder dan één jaar	36.598.683,02		39.141.253,22	
Overlopende rekeningen	1.299.916,52		1.341.556,29	
Totale schulden	63.306.972,28		64.125.141,31	
Financiële schulden op meer dan één jaar	21.414.643,25		23.638.231,64	
Netto cash positie	-21.880.357,66		-29.128.838,39	
Totaal netto financiële schulden	43.295.000,91		52.767.070,03	
Werkkapitaal	48.706.744,21		49.027.148,08	
Omzet	46.397.388,65	100%	42.788.979,26	100%
EBITDA	5.490.712,92	12%	3.580.439,96	8%
EBIT	4.207.352,86	9%	3.385.822,07	8%
Winst	2.789.533,69	6%	1.733.597,74	4%

De netto cash positie wordt bekomen door de geldbeleggingen en de liquide middelen te verminderen met de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen en de financiële schulden op minder dan één jaar.

De totale netto financiële schulden wordt bekomen door de financiële schulden op meer dan één jaar te verminderen met de netto cash positie.

Het werkkapitaal wordt bekomen door het permanent vermogen (zijnde het eigen vermogen + belang van derden + schulden op meer dan één jaar + de voorzieningen) te verminderen met de activa op lange termijn (zijnde de materiële vaste activa + financiële vaste activa + vordering op meer dan één jaar).

De EBIT is het courante resultaat voor belastingen gecorrigeerd met financiële opbrengsten mbt beleggingen en liquide middelen

	<p>alsook gecorrigeerd met de financiële kosten mbt financiële schulden.</p> <p>De EBITDA is de EBIT vermeerderd met de niet-kaskosten, zijnde de afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële & materiële vaste activa.</p> <p>Schuldgraad wordt gedefinieerd door totale schulden (zowel op meer dan één jaar als op ten hoogste één jaar) te delen door het balanstotaal (het totaal vermogen).</p> <p>Op geconsolideerd niveau was er een schuldgraad in 2017 van 69,06%.</p> <p>Op geconsolideerd niveau was er verder een schuldgraad op korte termijn, mn. door de schulden op ten hoogste één jaar te delen door het balanstotaal (het totaal vermogen), in 2017 van 42,15%.</p> <p>Sinds de datum van bekendmaking van de laatst bij de balanscentrale van de Nationale Bank neergelegde geconsolideerde jaarrekening en jaarverslag heeft er zich op basis van de huidige beschikbare informatie geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten en in de financiële of handelspositie van de Emittent. De laatst neergelegde geconsolideerde jaarrekening is de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening van De Beide Vlaanderen NV voor het boekjaar eindigend op 31 december 2017.</p> <p>Er hebben geen belangrijke veranderingen in de financiële of handelspositie plaatsgevonden sinds 31 december 2017 bij zowel de Emittent als de firma's binnen de Hyboma-Groep.</p>
<p>B 13. Recente Gebeurtenissen specifiek aan de Emittent die van bijzonder belang zijn voor de evaluatie van de solvabiliteit van de Emittent</p>	<p>Nihil.</p>
<p>B 14. Afhankelijk van andere entiteiten binnen de Groep</p>	<p>Als moedermaatschappij van Hyboma NV is de Emittent afhankelijk van de activiteiten van haar dochteronderneming en de mogelijkheid van die dochteronderneming om inkomstenstromen te genereren en dividenden uit te keren. Daar Hyboma NV de bouwactiviteiten vertegenwoordigd binnen de Groep wordt hier dan ook de grootste omzet gecreëerd. Tot op heden werd ook het grootste deel van de winst, die behaald wordt in Hyboma NV, uitgekeerd als dividend naar de Emittent. Voor de jaren 2016 en 2017 werd echter geen dividend uitgekeerd vanuit Hyboma NV aan de Emittent.</p>
<p>B 15. Voornaamste activiteiten van de Emittent</p>	<p>Naast het aanhouden van deelnemingen in Hyboma NV, Statiehuis NV, en Klaribo NV bestaat de belangrijkste activiteit van de Emittent uit de aankoop, verkaveling en verkoop van bouwpercelen. Deze activiteit wordt uitgevoerd met het oog op het rechtstreeks verkopen als bouwgrond aan klanten alsook met het</p>

	oog op de samenwerking met Hyboma NV, de dochtervennootschap van de Emittent, waarbij Hyboma NV dan de woning in samenspraak met de klant bouwt op een bouwperceel dat zich in de portefeuille van de Emittent bevindt. Op datum van het basisprospectus heeft de Emittent effectief 680 verkavelde percelen bouwgrond te koop in portefeuille. Deze verkavelde percelen bouwgrond die te koop staan, zijn een momentopname en worden dagelijks bijgehouden en berekend adhv de vergunde percelen bouwgrond die te koop worden gesteld verminderd met de reeds vergunde percelen bouwgrond die ondertussen verkocht en verleden zijn. Op basis van de huidige en toekomstige portefeuille kan worden geconcludeerd dat de Emittent nog heel wat werkzaamheden in het vooruitzicht heeft.
B 16. Rechtstreekse of onrechtstreekse controle over de Emittent	De Emittent is een dochtervennootschap ten belope van 99,98% van de vennootschap Krekedal BVBA, die op zijn beurt vanaf 29/12/2016 dochter is van De Beide Vlaanderen NV waarbij deze laatste fungeert als de familiale holdingvennootschap waarin dhr. Wim Verhaeghe de grootste aandeelhouder is. De Emittent heeft geen kennis van aandeelhoudersovereenkomsten of andere overeenkomsten die kunnen resulteren in een wijziging van de controle over de Emittent.
B 17. Rating toegewezen aan de Emittent of de Obligaties	Niet van toepassing; de Emittent en de Obligaties hebben geen rating en de Emittent heeft geen plannen om een rating aan te vragen
Afdeling C – Effecten	
C 1. Beschrijving van type en categorie van de Obligaties en security identification number	De Obligaties geven recht op de betaling van een jaarlijkse vaste rente en zijn terugbetaalbaar tegen hun nominale waarde op de vervaldag. De Obligaties zijn op naam.
C 2. Munteenheid van de Obligaties	EUR
C 5. Beschrijving van de beperking op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties	Onder voorbehoud van beperkingen in alle jurisdicties met beperking op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties betrekking tot de aanbiedingen, verkopen of overdrachten van Obligaties, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar overeenkomstig het Belgische Wetboek van vennootschappen. De Obligaties zijn echter wel steeds voor het volledige bedrag vrij overdraagbaar en kunnen niet opgesplitst worden in meerdere bedragen.
C 8. Beschrijving van de rechten gehecht aan de Obligaties, met inbegrip van rangorde en van de op deze rechten geldende beperkingen	De Obligaties zijn niet-achtergestelde, directe en onvoorwaardelijke verbintenissen van de Emittent en er zijn geen zekerheden aan verbonden. De Obligaties komen pari passu (in gelijk rang) met alle niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schulden van de Emittent.

C 9.	Zie C8 hierboven voor een beschrijving van de rechten gehecht aan de Obligaties, met inbegrip van rangorde en van de op deze rechten geldende beperkingen.																		
Rente	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Looptijd</th> <th>Bruto- interestvoet*(voor aftrek van roerende voorheffing)</th> <th>Actuariel rendement* (na aftrek van roerende voorheffing)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 jaar</td> <td>[te bepalen]</td> <td>[te bepalen]</td> </tr> <tr> <td>4 jaar</td> <td>[te bepalen]</td> <td>[te bepalen]</td> </tr> <tr> <td>5 jaar</td> <td>[te bepalen]</td> <td>[te bepalen]</td> </tr> <tr> <td>6 jaar</td> <td>[te bepalen]</td> <td>[te bepalen]</td> </tr> <tr> <td>7 jaar</td> <td>[te bepalen]</td> <td>[te bepalen]</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Indien in één keer voor minstens 100.000 EUR wordt ingeschreven op Obligaties met een looptijd van 5, 6 of 7 jaar, wordt deze rentevoet vanaf het eerste jaar verhoogd met 25 basispunten.</p> <p>De obligaties dragen rente vanaf de 1^{ste} en 16^{de} van iedere maand naar gelang de ingenottreding. De obligaties, waarvan de betaling wordt ontvangen van de 1^{ste} tot en met de 15^{de} van de maand, dragen rente vanaf de 16^{de} van die maand. Obligaties, waarvan de betaling wordt ontvangen van de 16^{de} van de maand tot en met de laatste dag van de maand, dragen rente vanaf de 1^{ste} van de volgende maand.</p> <p>De interestvoeten in de hierboven vermelde tabel zijn van toepassing op datum van het prospectus maar de Emittent heeft zich het recht voorbehouden om de rente te wijzigen tijdens de duur van de inschrijvingsperiode.</p>	Looptijd	Bruto- interestvoet*(voor aftrek van roerende voorheffing)	Actuariel rendement* (na aftrek van roerende voorheffing)	3 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]	4 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]	5 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]	6 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]	7 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]
Looptijd	Bruto- interestvoet*(voor aftrek van roerende voorheffing)	Actuariel rendement* (na aftrek van roerende voorheffing)																	
3 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]																	
4 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]																	
5 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]																	
6 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]																	
7 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]																	
Interest Vervaldagen	Jaarlijks.																		
Vervaldatum en terugbetaalbedrag op vervaldatum	<p>De terugbetaling van de Obligaties zal a pari gebeuren op de eindvervaldag zoals die op het certificaat van inschrijving in het register van Obligaties wordt vermeld. Gezien de looptijd van de Obligaties kan variëren tussen 3, 4, 5, 6 of 7 jaar en beleggers doorlopend kunnen inschrijven, verschilt de eindvervaldag voor iedere Inschrijver.</p> <p>De Inschrijver kan dus kiezen om te investeren in een of meerdere obligatiereeksen met verschillende looptijden die bepaald zijn door de Emittent.</p> <p>Als een vervaldag geen Werkdag is, zal de betaling de volgende Werkdag verschuldigd zijn. Dit uitstel geeft geen recht op bijkomende interest of enige ander betaling.</p>																		
Vervroegde terugbetaling	De obligatiehouders kunnen de terugbetaling van de Obligaties vóór hun eindvervaldag niet opeisen behoudens in enkele welbepaalde gevallen.																		

	<p>De Emittent behoudt zich het recht voor om, met een opzeggingstermijn van minstens dertig (30) kalenderdagen, alle Obligaties vervroegd terug te betalen, op ieder ogenblik, tegen het hoogste bedrag van (i) de marktwaarde van de Obligaties en (ii) hun nominale waarde verhoogd met alle verlopen interest tot aan de datum van terugbetaling, in geval van een wijziging van de Belgische fiscale wetgeving en reglementering of een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetgeving na de uitgiftedatum van de Obligaties die de betaling van de hoofdsom en/of de interest op de Obligaties in het gedrang zou brengen en de Emittent zou verplichten om bijkomende bedragen te betalen om de betaling van de oorspronkelijk bepaalde bedragen en de interest te garanderen. Er mogen aan de consument geen kosten (zoals afwikkelingskosten) worden aangerekend voor de vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst.</p> <p>De interestbedragen verjaren ten gunste van de Emittent na vijf (5) jaar te rekenen van hun vervaldag en de terugbetaling van het kapitaal van de Obligaties na tien (10) jaar vanaf de voor hun terugbetaling vastgestelde datum.</p>
Rendement	<p>De rendementen worden berekend op basis van de uitgifteprijs, van de betaling van de interest tijdens de duur van de obligatielening en van het terugbetalingsbedrag op de respectievelijke vervaldagen die telkens samen voor elke Obligatie worden geactualiseerd. Bij de berekening van het bruto rendement wordt enkel rekening gehouden met de uitgifteprijs en de interestvoet en wordt er verondersteld dat de Obligaties worden uitgegeven a pari, worden aangekocht op de primaire markt en worden aangehouden gedurende de volledige looptijd. De bruto rendementen zullen samen met de interest-voeten worden vastgelegd in de Definitieve Voorwaarden.</p> <p><i>Voorbeeld:</i> <i>Stel dat een belegger op Obligaties intekent met een looptijd van 7 jaar voor 10.000 EUR met een bruto coupon van 2,25%/jaar</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het bruto jaarlijkse rendement bedraagt dan:</i> $10.000 \text{ EUR} \times 0,0225 = 225 \text{ EUR}$ (bruto rendement = 2,25%). • <i>Het netto jaarlijkse rendement bedraagt dan:</i> $10.000 \text{ EUR} \times 0,0225 = 225 \text{ EUR} - 30\%$ (roerende voorheffing) = 157,50 EUR (netto rendement = 1,575%). <p><i>Roerende voorheffing: de fiscale behandeling hangt af van de individuele situatie van elke belegger en is vatbaar voor mogelijke wijzigingen nadien.</i></p>
Negatieve zekerheid	<p>De Emittent en zijn dochtervennootschap Hyboma NV verbinden zich ertoe om, voor de duur van de Obligaties, tot de effectieve terugbetaling van het kapitaal en de rente van de Obligaties, zijn activa niet te bezwaren met zakelijke zekerheden of andere</p>

	<p>voorrechten ten gunste van andere Schuldeisers tenzij, in dezelfde rangorde, de Obligaties daarvan meegenieten.</p> <p>Het voorgaande doet evenwel geen afbreuk aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het recht van de Emittent om zijn activa te bezwaren met zakelijke zekerheden of andere voorrechten te stellen ten gunste van andere personen dan Schuldeisers; • het recht of de verplichting van de Emittent om zijn activa te bezwaren of te laten bezwaren met zekerheden of voorrechten, zoals deze die uit dwingende bepalingen van enige toepasselijke wet voortvloeien; of • het recht van de Emittent zekerheden te vestigen op bepaalde activa met het oogmerk dergelijke activa te financieren. <p>De negatieve zekerheid verbiedt in concreto namelijk niet dat Hyboma NV haar activa ten gunste van haar eigen schuldeisers (incl. banken of eventuele obligatiehouders) bezwaart en de Emittent zekerheden (in het bijzonder hypotheek en/of hypothecaire volmacht) aan banken verleent.</p> <p>Cross-default/cross-acceleration clauses zijn er niet binnen de Hyboma-Groep. Enkel op het niveau van de Emittent zijn er algemene financiële convenanten met betrekking tot gecorrigeerde solvabiliteit en netto schuldgraad. Alle convenanten zijn gerespecteerd.</p>
Vertegenwoordiger van de obligatiehouders/vergadering van obligatiehouders	<p>De algemene vergadering van Obligatiehouders is bevoegd om in te stemmen met alle wijzigingen aan de voorwaarden van de Obligaties.</p> <p>De vergadering kan worden bijeengeroepen door de raad van bestuur van de Emittent of de commissaris(sen) van de Emittent. Overeenkomstig artikel 574 van het W.Venn., kan de vergadering alleen geldig beraadslagen en beslissen als de aanwezigen ten minste de helft van het bedrag van de uitstaande Obligaties vertegenwoordigen.</p>
Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank	<p>Het Belgisch recht is toepasselijk en de hoven en rechtbanken van Veurne zijn exclusief bevoegd ingeval van geschillen tussen de Emittent en Obligatiehouder met betrekking tot de Obligaties omtrent dit Prospectus.</p>
C 10. Derivatencomponent in interestbetalingen	<p>Niet van toepassing; de Obligaties hebben geen derivatencomponent in de interestbetalingen.</p>
C 11. Notering en toelating tot de verhandeling	<p>Er wordt geen aanvraag ingediend tot notering van de Obligaties op een gereguleerde markt.</p>

Afdeling D – Risico's

D 2. Voornaamste risico's verbonden aan de Emittent

Hieronder volgen de belangrijkste risicofactoren die verbonden zijn aan de Emittent. Potentiële beleggers dienen steeds tot hun eigen besluiten te komen vooraleer zij een beslissing om te beleggen nemen.

In geval van het verwezenlijken van één of meer van de risicofactoren, die als gevolg zou hebben het faillissement van de Emittent, loopt u het risico om de bedragen waarop u recht zou hebben, niet terug te krijgen en het geïnvesteerde bedrag te verliezen.

- Onstabiel economisch klimaat in bouwsector
Onder de samenvatting B 4b. worden een aantal trends & analyses beschreven opgemaakt door verschillende instanties en dit het economisch klimaat in de bouwsector omschrijven. Voor de Hyboma-Groep kunnen deze trends & analyses als volgt samengevat worden.
Deze trends & analyses bevestigen het risico op een onstabiel economisch klimaat binnen de vastgoed waaronder de vraag naar klassiek vastgoed (door toename van de bevolking) waardoor de prijzen van de gronden kunnen stijgen; faillissementen van onderaannemers waardoor er nieuwe onderaannemers dienen gezocht en opgeleid te worden en nieuwe normeringen die tot een stijging kunnen leiden van de prijzen van nieuwe woningen. Deze maken dat de Hyboma-Groep continue het economische klimaat in de bouwsector dient af te toetsen voor het bepalen van zijn eigen strategie en toekomst.
De vastgoedinvesteerder wordt dan ook een steeds belangrijker wordende doelgroep naar de toekomst toe.
De Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV spelen in op de diverse korte en lange termijn trends door een ruim aanbod te creëren op onze projecten wat wil zeggen dat naast eengezinswoningen, waarbij wij een onderscheid maken tussen voorstudies (klant ontwerpt de woning vanaf nul ism architect) en projectwoningen (klant kiest uit een standaard bibliotheek aan reeds ontworpen of gebouwde woningen), ook sterk ingezet wordt op groepsbouw en appartementen. Onder groepsbouw wordt verstaan een aaneenschakeling van meerdere woningen. De huidige projecten zijn een mix hiervan waardoor alle categorieën van klanten aangesproken worden.
Een belangrijk gegeven is ook dat de Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV bewust kiezen voor een evenwicht tussen kleine projecten tot in de dorpskern (2 tot 10 wooneenheden), projecten van gemiddelde grootte (10 tot 20

	<p>wooneenheden) en grotere projecten (meer dan 20 wooneenheden). Vaak betreft het ook inbreidingsprojecten, m.a.w. het bebouwen van terreinen die reeds ingesloten worden door andere gebouwen, en minder vaak uitbreidingsprojecten waarbij nieuwe terreinen buiten de grenzen van de bebouwde omgeving worden aangesneden.</p> <p>Op het vlak van productontwikkeling, kiezen emittent en dochtervennootschap Hyboma NV resoluut voor energiezuinige woningen, die voldoen aan eisen die strenger zijn dan wat de huidige wetgeving voorschrijft. Zo wordt er bijvoorbeeld nu reeds voor gekozen om zelfs tot op het niveau van een volledige verkaveling, voor BEN (Bijna Energie Neutrale) woningen te opteren.</p> <p>De renovatiemarkt in de zin van aanpassingen aan een bestaande woning of appartement behoort in zeer kleine mate tot onze activiteit tenzij in die zin dat het om hernieuwbouw gaat, m.n. het afbreken van de bestaande woning(en) en/of appartement(en) en het bouwen van nieuwe woningen, groepsbouw of appartementen. Hierdoor kunnen we ook stellen dat door onze mix in productaanbod de Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV minder gevoelig zijn aan een eventuele plotse terugval in één bepaald segment zoals bv. appartementsbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restrictieve kredietpolitiek van de banken. De financiële instellingen, die hypothecaire kredieten aan de klanten van de Emittent verstrekken, vragen een eigen inspanning van circa 30%. Hiermee kunnen kandidaat-klanten, die deze eigen middelen niet beschikbaar hebben zich niet op een krediet beroepen, wat een vernauwing van de markt met zich mee brengt. Voor de Emittent zou dit tot gevolg kunnen hebben dat er hierdoor minder kandidaat-kopers zijn. • Rente-gevoeligheid van de producten van de Emittent en de dochtervennootschappen. Onder producten van de Emittent en de dochtervennootschappen dient voornamelijk verstaan te worden de bouwgronden (Emittent) en nieuwbouwwoningen of appartementen (Hyboma NV). Een stijging van de marktrente van de hypothecaire kredieten kan het aantal potentiële kandidaat klanten aanzienlijk verminderen. Het verkoops cijfer van bouwgronden en nieuwbouwwoningen of appartementen is in hoge mate afhankelijk van deze marktrente. • De schuldgraad van de Emittent & het liquiditeitsrisico.
--	---

	<p>Definitie schuldgraad: totale schulden (zowel op meer dan één jaar als ten hoogste één jaar) gedeeld door het balanstotaal (het totale vermogen).</p> <p>Het risico bestaat dat de Emittent niet in staat zal zijn om aan zijn verplichtingen onder de huidige obligatielening te voldoen. Het vermogen om de hoofdsom en interest op de Obligaties en op andere schulden te betalen, hangt af van de toekomstige operationele prestaties (het rendement en het succes van de aan- en verkoop van huidige en toekomstige bouwgronden). De toekomstige operationele prestaties hangen af van de situatie van de markt van onroerende goederen en bedrijfseigen factoren die vaak buiten de controle van de Emittent liggen en bijgevolg kan de Emittent niet garanderen dat hij over voldoende 'cash flow' zal beschikken om de hoofdsom en de interest op de Obligaties te betalen. Daarenboven heeft de Emittent naast de Obligaties nog andere schulden waaraan een zekerheid werd gekoppeld. Bij faillissement of ontbinding zullen deze bevoorrechte schuldeisers eerst worden terugbetaald uit de opbrengsten van de bezwaarde activa.</p> <p>De Emittent heeft per 31 december 2017 een schuldgraad van 64,34% en Hyboma NV een schuldgraad van 80,40%. Dit betekent voor de Emittent een daling van 0,60% ten opzichte van 31 december 2016 en voor Hyboma NV een daling van 3,56% ten opzichte van 31 december 2016.</p> <p>De schulden van de Emittent bestaan voor 50,90% uit schulden op korte termijn.</p> <p>Deze korte termijn financieringen zijn kredieten die in het verleden werden verstrekt door kredietinstellingen, voor de aankoop van de bouwgronden en die tot op heden, indien nodig, jaarlijks werden verlengd voor de duur van een welbepaald project (d.i. de tijd die nodig is om alle gronden in het project door te verkopen aan de klanten van de Emittent). De jaarlijkse verlenging van bestaande kredieten en de toekenning van nieuwe kredieten is noodzakelijk opdat de Emittent zijn activiteiten verder kan financieren. Er kan geen zekerheid worden geboden dat kredietinstellingen in de toekomst zullen instemmen met de verlenging van bestaande kredieten of de toekenning van nieuwe kredieten. Bij gebrek aan instemming van de kredietinstellingen, is het mogelijk dat de Emittent niet in staat zal zijn om zijn schulden op korte termijn terug te betalen en zou dit mogelijk ook kunnen leiden tot het faillissement van de Emittent. Dit kan op lange termijn, en enkel indien de kredietinstellingen niet meer zouden financieren, eveneens het geval zijn indien de</p>
--	---

	<p>Emittent niet meer de mogelijkheid zou hebben tot het uitgeven van Obligaties ter vervanging van de bestaande.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het kredietrisico van de Emittent. Indien de markt in de handel van bouwgronden echter zou stilvallen, kan dit een invloed uitoefenen op de mogelijkheid van de Emittent om de toegestane kredieten te voldoen. • Het concurrentie-risico, dat zowel de Emittent als dochter Hyboma op de markt ondervinden, is aanzienlijk en kan de marges, het netto-resultaat en de kasstroom negatief beïnvloeden. • Het risico van concentratie van de activiteiten & portefeuille wordt door de Emittent continue geëvalueerd om de portefeuille zo uit te bouwen dat een te grote concentratie van zijn activiteiten vermeden wordt. Het vinden van een goede ligging blijft hierbij cruciaal en is namelijk bepalend voor een succesvolle verkoop. Een te hoge concentratie kan dus een negatieve invloed hebben op de verkoop. • De bouwaansprakelijkheid. Niet de Emittent maar Hyboma NV dient rekening te houden met de bouwaansprakelijkheid. Hyboma NV werkt met veel onderaannemers waarbij in geval van schade eerst hun verzekering zal aangesproken worden maar aangezien Hyboma NV de eindverantwoordelijke blijft als hoofdaannemer beschikt Hyboma NV over meerdere verzekeringspolissen die elke aansprakelijkheid afdekt. Deze bestaan uit een globale brandpolis voor alle werven tot aan de voorlopige oplevering, een globale ABR polis voor appartementen, een BA polis en sedert 1 juli 2018 de verplichte 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering. • De vergunningsprocedures en normeringen. De huidige vergunningsprocedures van gronden worden alsmear complexer en duren langer om te bekomen bij de gemeenten. Het risico voor de Emittent kan erin bestaan dat de financiering van de gronden langer zullen duren dan initieel gepland door het feit dat de door Hyboma NV ingediende vergunning kan afgekeurd worden door de gemeente en Hyboma NV die steeds de vergunningen aanvraagt dan <ul style="list-style-type: none"> • ofwel alsnog door bezwaar in te dienen bij de Bestendige Deputatie van de provincie deze afgekeurde vergunning toch nog goedgekeurd wordt door de provincie ipv de gemeente (in dit geval wordt door de provincie de negatieve beslissing van de gemeente teniet gedaan en wordt de vergunning alsnog opgelegd door de provincie aan de gemeente);
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • ofwel wordt er een nieuwe aanvraag voor een gewijzigde vergunning ingediend bij de gemeente. <p>De Emittent is zelf ook onderworpen aan milieu- en ruimtelijke ordeningreglementering maar beschermt zich hiervoor doordat dit opgenomen wordt als opschortende voorwaarde bij de aankoopovereenkomsten tussen de Emittent en de eigenaar(s) van de gronden.</p> <p>Daarnaast leiden de strengere normeringen bij de bouw van nieuwbouwwoningen tot hogere kosten voor de kandidaat-klienten van de Emittent.</p> <p>Het risico voor de Emittent kan erin bestaan dat er hierdoor mogelijks op termijn minder kandidaat-klienten zijn ten gevolge van de hogere bouwkosten door de strengere normeringen waardoor de nieuwbouwwoningen te duur worden voor een groep van kandidaat-klienten.</p>
<p>D 3. Voornaamste risico's verbonden aan de Obligaties</p>	<p>Hieronder volgen de belangrijkste risicofactoren die verbonden zijn aan de Obligaties. Potentiële beleggers dienen steeds tot hun eigen besluiten te komen vooraleer zij een beslissing om te beleggen nemen.</p> <p>In geval van het verwezenlijken van één of meer van de risicofactoren, die als gevolg zou hebben het faillissement van de Emittent, loopt u het risico om de bedragen waarop u recht zou hebben, niet terug te krijgen en het geïnvesteerde bedrag te verliezen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het risico bestaat dat de Emittent namelijk n.a.v. de risico's zoals beschreven in de volgende punten zijn interesten en/of de terugbetaling van de obligatie op zich niet kan waarmaken waardoor de Inschrijver zijn volledige of een deel van zijn investering kan verliezen. • De Obligaties zijn geen geschikte belegging voor elke belegger. <p>Elke potentiële belegger moet op basis van zijn eigen onafhankelijk nazicht en zulk professioneel advies zoals hij gepast vindt, beslissen of hij het al dan niet gepast vindt om te investeren in de Obligaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obligatiehouders zijn geen bevoorrechte schuldeisers van de Emittent. <p>De Obligaties vertegenwoordigen een niet-achtergestelde, niet-bevoorrechte, niet-gewaarborgde verbintenis van de Emittent. Ingeval van faillissement of vereffening van de Emittent, zullen de Obligatiehouders in samenloop komen met alle gewone schuldeisers van de Emittent. Met betrekking tot de opbrengsten van de als zekerheid gegeven activa van de Emittent zullen zij slechts na de relevante bevoorrechte schuldeisers van de Emittent komen. Ingeval ook Hyboma</p>

NV, de dochtervennootschap van de Emittent, failliet zou zijn of vereffend zou worden op hetzelfde moment, kunnen daarbovenop bepaalde bevoorrechte schuldeisers van Hyboma NV komen, daar de Emittent voor bepaalde schulden van Hyboma NV ook zekerheden heeft geboden.

De Obligaties maken maw geen voorwerp uit van enige zekerheid en genieten niet van enige garantie.

Terwijl de Obligaties niet achtergestelde zijn (i.e. de Obligaties komen pari passu (in gelijke rang) met alle niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schulden van de Emittent), zijn ze wel 'structureel' achtergesteld (zie 1.2.4).

In de gevallen bepaald in de desbetreffende overeenkomst zullen de gewaarborgde schuldeisers met voorrang worden betaald uit de opbrengsten van de verkoop van de activa die zij als zekerheid voor hun rechten hebben verkregen. Dit betekent dat de Obligatiehouders slechts na uitbetaling van deze gewaarborgde schuldeisers recht kunnen hebben op terugbetaling uit deze opbrengsten.

Op datum van 31 december 2017 bedragen de bevoorrechte schulden van de Emittent 19.515.929,00 EUR. De schulden van Hyboma NV die worden gewaarborgd door de Emittent, bedragen op datum van 31 december 2017 8.837.230,00 EUR. Het is daarnaast mogelijk dat de Emittent in de toekomst verder zijn activa tot zekerheid zal aanbieden tot dekking van eigen of andermans (nieuwe of bestaande) schulden om haar activiteit uit te bouwen via financiering. Indien de Emittent echter zijn activa zou bezwaren met zakelijke zekerheden of andere voorrechten ten gunste van andere Schuldeisers, dan verbindt de Emittent zich ertoe om in principe de Obligaties daarvan in dezelfde rangorde te laten meegenieten (zie 3.4.6).

- De obligaties van de Emittent zijn structureel achtergesteld. Een deel van de opbrengsten van de Emittent kan bestaan uit dividenden die worden uitgekeerd door bovenstaande dochtervennootschappen. Indien deze dochtervennootschappen een lager of geen dividend zouden uitkeren, kan dit een invloed hebben op de opbrengsten van de Emittent en aldus de mogelijkheid tot terugbetaling van de Obligaties en/of de interesten daarop.

Er doen zich verder geen belangenconflicten voor tussen de Emittent en de dochtervennootschappen van de Emittent mede daar er steeds gestreefd wordt naar een maximale uitkering van dividenden aan de Emittent.

De structurele achterstelling hangt niet alleen af van de flow van het dividend van de dochtervennootschappen maar ook aan het feit dat een gedeelte van de opbrengsten zullen worden

	<p>doorgeleend aan Hyboma NV waardoor de obligatiehouders ook structureel achtergesteld zijn tav de schuldeisers van Hyboma NV mbt de doorgeleende fondsen en dat het mogelijk is dat er, in geval van te gelde maken van de activa van Hyboma, niet voldoende fondsen ter beschikking zullen worden gesteld om de doorgeleende fondsen terug te betalen aan de Emittent.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beperkte verhandelbaarheid van de Obligaties, vermits deze niet verhandeld worden op een gereguleerde, georganiseerde of niet-georganiseerde markt. Verkoop van de Obligaties tijdens de looptijd kan leiden tot verlies op het belegd kapitaal. • De mogelijkheid tot vervroegde opeisbaarheid en vervroegde terugbetaling. De Obligatiehouders kunnen de terugbetaling van de Obligaties vóór hun eindevervaldag niet opeisen behoudens in welbepaalde gevallen. De Emittent kan de Obligaties slechts vervroegd terugbetalen in geval van een wijziging van de Belgische fiscale wetgeving en reglementering of een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetgeving mist naleving van welbepaalde voorwaarden. In beide gevallen kan er geen zekerheid worden geboden dat de Obligatiehouders de op dat ogenblik ontvangen bedragen kunnen herinvesteren aan dezelfde verwachte interestvoet als de originele belegging • Indien het maximale bedrag van de Uitgifte niet behaald is, zal de Emittent de uitgifte toch doorvoeren. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de Emittent meer beroep zal moeten doen op bancaire financiering. Verder kan dit ook hoogstens minder ruimte geven voor de ontwikkeling van de activiteiten van de Emittent en met name dat er minder grond kan aangekocht worden om voldoende grondvoorraad voor de toekomst te garanderen. • De Obligaties vallen niet onder een maatregel ter bescherming van deposito's ingeval de Emittent in gebreke zou blijven de Obligaties terug te betalen. • De Obligaties leveren een vaste interest op tot op de vervaldag. Een stijging van interestvoeten in de markt kan derhalve de waarde en de verhandelbaarheid van de Obligaties ongunstig beïnvloeden.

Afdeling E - Aanbieding	
E 2b. Reden voor het aanbod en aanwending van de opbrengsten	<p>De Emittent heeft de intentie om de netto-opbrengst van de Uitgifte (d.w.z. na aftrek van de door de Emittent verschuldigde kosten voor het opstellen en verspreiden van het Prospectus, de vergoeding voor de FSMA, de publiciteitskosten m.b.t. de Uitgifte, enz. die begroot worden tussen de 4.500 EUR à 10.000 EUR) die, in geval van een volledige onderschrijving wordt geraamd op 7.500.000 EUR, aan te wenden om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in de actuele behoeftes van werkkapitaal te voorzien, met name de financiering van de aankoop van bouwgronden en/of de aflossing van bestaande kredieten voor de aankoop van bouwgronden (50 %), en • de activiteiten van Hyboma NV te financieren door middel van intragroepelingen (50 %) – deze gebeuren steeds dmv periodieke korte termijnkredieten aan 6% per jaar.
E 3. Algemene Voorwaarden van het aanbod	
Inschrijvingsperiode	<p>1 oktober 2018 tot en met 30 september 2019 om 16 uur (CET), onder voorbehoud van vervroegde afsluiting.</p> <p>Een vervroegde afsluiting is tijdens de Inschrijvingsperiode mogelijk indien het totale nominale bedrag van de obligatielening volledig is onderschreven.</p> <p>De obligaties zijn gealloceerd op basis van het principe ‘first come, first serve’.</p> <p>Betalingen die zouden zijn uitgevoerd met betrekking tot de inschrijving op Obligaties die niet werden toegewezen, zullen door de Emittent worden terugbetaald in België binnen de vijf (5) Werkdagen na de vervroegde afsluiting op de rekening aangeduid door de Inschrijver in het Intekenformulier. De Inschrijvers kunnen geen interest vorderen op hun reeds uitgevoerde betalingen.</p>
Uitgifte	Doorlopende uitgifte.
Nominaal bedrag van de Uitgifte	Maximum 7.500.000 EUR.
Inschrijvingsbedrag Obligaties	Vrij naar keuze van de Inschrijver (met een minimum van 1.000,00 EUR).
Coupires van de Obligaties	Vrij naar keuze van de Inschrijver (met een minimum van 1.000,00 EUR). Er zijn geen vaste coupures van de Obligaties waardoor deze verder per 1 EUR kunnen bepaald worden.
Looptijd van de Obligaties en eindvervaldag	De looptijd is 3, 4, 5, 6 of 7 jaar. De eindvervaldag verschilt dus naargelang de looptijd.
Vervaldag coupons	Jaarlijks.
Ingenottreding Obligaties	1 ^{ste} en 16 ^{de} van iedere maand (zullen de obligaties waarvan de betaling wordt ontvangen van de 1 ^{ste} tot en met de 15 ^{de} van de

	maand, ingaan en rente dragen vanaf de 16 ^{de} van die maand en zullen obligaties waarvan de betaling wordt ontvangen van de 16 ^{de} van de maand tot en met de laatste dag van de maand, ingaan en rente dragen vanaf de 1 ^{ste} van de volgende maand).
Uitgifteprijs	<i>A pari</i> (100%).
Terugbetalingsprijs	<i>A pari</i> (100%).
E 4. Belangen van materieel belang met betrekking tot Obligatie Aanbod	Er zijn geen belangrijke overeenkomsten die niet in het kader van de normale bedrijfsoefening zijn aangegaan, die ertoe zouden leiden dat de Emittent een verplichting heeft die of een recht dat van wezenlijk belang is voor het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen jegens houders van de uitgegeven effecten na te komen.
E 7. Geschatte kosten aangerekend aan de belegger door de Emittent	Er worden geen kosten aangerekend aan de belegger door de Emittent.

1. RISICOFACTOREN

De Emittent meent dat de volgende factoren hun vermogen zouden kunnen aantasten om hun verbintenissen ten aanzien van de Obligaties na te komen. De meeste van deze factoren zijn omstandigheden die zich wel of niet zouden kunnen voordoen en de Emittent bevindt zich niet in een positie om een uitspraak te doen over de waarschijnlijkheid dat dergelijke omstandigheden zich zouden kunnen voordoen.

Daarenboven worden hieronder ook factoren beschreven die belangrijk zijn om het aan de Obligaties verbonden marktrisico te beoordelen.

Hoewel de Emittent van oordeel is dat de hieronder beschreven risicofactoren de voornaamste risico's vertegenwoordigen die kunnen geïdentificeerd worden op datum van dit Prospectus, wordt de aandacht van potentiële beleggers erop gevestigd dat dit overzicht niet exhaustief is. In de toekomst kunnen risico's en onzekerheden die vandaag nog onbekend zijn, of waarvan hun voorkomen of hun eventuele effecten vandaag als onwaarschijnlijk of onbelangrijk worden ingeschat, zich alsnog voordoen en mogelijk aanzienlijk negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de Emittent. De volgorde waarin de risico's zijn opgesomd is geen indicatie van de waarschijnlijkheid dat zij zich zouden voordoen of van de omvang van hun commerciële gevolgen. Potentiële beleggers dienen ook de gedetailleerde informatie te lezen die elders in dit Prospectus vermeld is. Zij dienen tot hun eigen besluiten te komen voor zij een beslissing nemen om te beleggen en moeten hun eigen professionele raadgevers raadplegen indien zij dit nodig achten. In geval van het verwezenlijken van één of meer van de risicofactoren, loopt u het risico om de bedragen waarop u recht zou hebben, niet terug te krijgen en het geïnvesteerde kapitaal te verliezen.

1.1 Risicofactoren eigen aan de Emittent

1.1.1 Onstabiel economisch klimaat in bouwsector

Onder de Afdeling 5.3.4 worden een aantal trends & analyses beschreven opgemaakt door verschillende instanties en dit het economisch klimaat in de bouwsector omschrijven.

Voor de Hyboma-Groep kunnen deze trends & analyses als volgt samengevat worden. Deze trends & analyses bevestigen het risico op een onstabiel economisch klimaat binnen de vastgoed waaronder de vraag naar klassiek vastgoed (door toename van de bevolking) waardoor de prijzen van de gronden kunnen stijgen; faillissementen van onderaannemers waardoor er nieuwe onderaannemers dienen gezocht en opgeleid te worden en nieuwe normeringen die tot een stijging kunnen leiden van de prijzen van nieuwe woningen. Deze maken dat de Hyboma-Groep continue het economische klimaat in de bouwsector dient af te toetsen voor het bepalen van zijn eigen strategie en toekomst.

De vastgoedinvesteerder wordt dan ook een steeds belangrijker wordende doelgroep naar de toekomst toe.

De Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV spelen in op de diverse korte en lange termijn trends door een ruim aanbod te creëren op onze projecten wat wil zeggen dat naast eengezinswoningen, waarbij wij een onderscheid maken tussen voorstudies (klant ontwerpt de woning vanaf nul ism architect) en projectwoningen (klant kiest uit een standaard bibliotheek aan reeds ontworpen of gebouwde woningen), ook sterk ingezet

wordt op groepsbouw en appartementen. Onder groepsbouw wordt verstaan een aaneenschakeling van meerdere woningen. De huidige projecten zijn een mix hiervan waardoor alle categorieën van klanten aangesproken worden.

Een belangrijk gegeven is ook dat de Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV bewust kiezen voor een evenwicht tussen kleine projecten tot in de dorpskern (2 tot 10 wooneenheden), projecten van gemiddelde grootte (10 tot 20 wooneenheden) en grotere projecten (meer dan 20 wooneenheden). Vaak betreft het ook inbreidingsprojecten, m.a.w. het bebouwen van terreinen die reeds ingesloten worden door andere gebouwen, en minder vaak uitbreidingsprojecten waarbij nieuwe terreinen buiten de grenzen van de bebouwde omgeving worden aangesneden.

Op het vlak van productontwikkeling, kiezen emittent en dochtervennootschap Hyboma NV resoluut voor energiezuinige woningen, die voldoen aan eisen die strenger zijn dan wat de huidige wetgeving voorschrijft. Zo wordt er bijvoorbeeld nu reeds voor gekozen om zelfs tot op het niveau van een volledige verkaveling, voor BEN (Bijna Energie Neutrale) woningen te opteren.

De renovatiemarkt in de zin van aanpassingen aan een bestaande woning of appartement behoort in zeer kleine mate tot onze activiteit tenzij in die zin dat het om hernieuwbouw gaat, m.n. het afbreken van de bestaande woning(en) en/of appartement(en) en het bouwen van nieuwe woningen, groepsbouw of appartementen. Hierdoor kunnen we ook stellen dat door onze mix in productaanbod de Emittent en dochtervennootschap Hyboma NV minder gevoelig zijn aan een eventuele plotse terugval in één bepaald segment zoals bv. appartementsbouw.

1.1.2 Restrictieve kredietpolitiek van de banken

De financiële instellingen, die hypothecaire kredieten aan de klanten van de Emittent verstrekken, vragen een eigen inspanning van circa 30%. Hiermee kunnen kandidaatklanten, die deze eigen middelen niet beschikbaar hebben zich niet op een krediet beroepen, wat een vernauwing van de markt met zich mee brengt.

Voor de Emittent zou dit tot gevolg kunnen hebben dat er hierdoor minder kandidaatkopers zijn.

1.1.3 Rente-gevoeligheid van de producten van de Emittent en de dochtervennootschappen

Onder producten van de Emittent en de dochtervennootschappen dient voornamelijk verstaan te worden de bouwgronden (Emittent) en nieuwbouwwoningen of appartementen (Hyboma NV).

Een stijging van de marktrente van de hypothecaire kredieten kan het aantal potentiële kandidaat klanten aanzienlijk verminderen. Het verkoopscijfer van bouwgronden en nieuwbouwwoningen of appartementen is in hoge mate afhankelijk van deze marktrente.

1.1.4 Schuldgraad van de Emittent & het liquiditeitsrisico

Definitie van de schuldgraad: totale schulden (zowel op meer dan één jaar als op ten hoogste één jaar) gedeeld door het balanstotaal (het totale vermogen).

Het risico bestaat dat de Emittent niet in staat zal zijn om aan zijn verplichtingen onder de huidige obligatielening te voldoen. Het vermogen om de hoofdsom en interest op de Obligaties en op andere schulden te betalen, hangt af van de toekomstige operationele prestaties (het rendement en het succes van de aan- en verkoop van huidige en toekomstige bouwgronden). De toekomstige operationele prestaties hangen af van de situatie van de markt van onroerende goederen en bedrijfseigen factoren die vaak buiten de controle van de Emittent liggen en bijgevolg kan de Emittent niet garanderen dat hij over voldoende 'cash flow' zal beschikken om de hoofdsom en de interest op de Obligaties te betalen. Daarenboven heeft de Emittent naast de Obligaties nog andere schulden waaraan een zekerheid werd gekoppeld. Bij faillissement of ontbinding zullen deze bevoorrechte schuldeisers eerst worden terugbetaald uit de opbrengsten van de bezwaarde activa.

De Emittent heeft per 31 december 2017 een schuldgraad van 64,34% en Hyboma NV een schuldgraad van 80,40%. Dit betekent voor de Emittent een daling van 0,60% ten opzichte van 31 december 2016 en voor Hyboma NV een daling van 3,56% ten opzichte van 31 december 2016.

De schulden van de Emittent bestaan voor 50,90% uit schulden op korte termijn.

Tabel financiële schulden op korte termijn Emittent:

Emittent	2015	2016	2017
<u>Financiële schulden KT</u>	<u>13.965.808</u>	<u>13.960.034</u>	<u>19.382.179</u>
- banken	13.965.808	13.960.034	19.382.179
- intragroep	0	0	0

De stijging met 5.422.145 EUR van de financiële schulden op korte termijn is volledig toe te schrijven aan de aankoop van nieuwe gronden.

Van deze financiële schulden op korte termijn bij de banken kan nog een opsplitsing gemaakt worden tussen financieringslijnen die overeengekomen zijn op 1 jaar en roll-over kredieten op 3 jaar:

Emittent	2015	2016	2017
- <= 12 maanden	9.670.808	7.457.586	3.852.594
- > 12 maanden	4.295.000	6.502.448	15.529.585

Tabel financiële schulden op korte termijn Hyboma NV:

Hyboma NV	2015	2016	2017
<u>Financiële schulden KT</u>	<u>10.816.400</u>	<u>14.099.841</u>	<u>15.972.230</u>
- banken	3.773.400	7.099.841	8.837.230
- intragroep	7.043.000	7.000.000	7.135.000

Van deze financiële schulden op korte termijn bij de banken kan nog een opsplitsing gemaakt worden tussen financieringslijnen die overeengekomen zijn op 1 jaar en roll-over kredieten op 3 jaar:

Hyboma NV	2015	2016	2017
- <= 12 maanden	3.398.400	4.197.841	3.988.600
- > 12 maanden	375.000	2.902.000	4.848.630

Deze korte termijn financieringen zijn kredieten die in het verleden werden verstrekt door kredietinstellingen, voor de aankoop van de bouwgronden en die tot op heden, indien nodig, jaarlijks werden verlengd voor de duur van een welbepaald project (d.i. de tijd die nodig is om alle gronden in het project door te verkopen aan de klanten van de Emittent). De jaarlijkse verlenging van bestaande kredieten en de toekenning van nieuwe kredieten is noodzakelijk opdat de Emittent zijn activiteiten verder kan financieren. Er kan geen zekerheid worden geboden dat kredietinstellingen in de toekomst zullen instemmen met de verlenging van bestaande kredieten of de toekenning van nieuwe kredieten. Bij gebrek aan instemming van de kredietinstellingen, is het mogelijk dat de Emittent niet in staat zal zijn om zijn schulden op korte termijn terug te betalen en zou dit mogelijks ook kunnen leiden tot het faillissement van de Emittent. Dit kan op lange termijn, en enkel indien de kredietinstellingen niet meer zouden financieren, eveneens het geval zijn indien de Emittent niet meer de mogelijkheid zou hebben tot het uitgeven van nieuwe Obligaties ter vervanging van de bestaande.

Deze korte termijnfinancieringen zijn ook afhankelijk van de stijging of daling van de rentevoeten. Deze rentevoet is afhankelijk van twee factoren, m.n. een kredietmarge voor de bank (= vast gedeelte) en het verloop van de Euribor (= variabel gedeelte). De Euribor kan vrij variëren tussen Euribor 1 maand, 3 maand of 6 maand en wordt door de Emittent zelf bepaald i.f.v. de dan geldende Euribor rentevoet bij toekenning van nieuwe kredieten of bij verlenging van de bestaande kredieten.

De Emittent en haar dochtervennootschap Hyboma NV maken gebruik van risicoindekkingen voor de Euribor rentevoet via interest rate swaps. De interest rate swaps van de Emittent vervallen in de loop van 2018. De interest rate swap van Hyboma NV vervalt in de loop van 2018.

De Emittent en haar dochtervennootschap Hyboma NV zijn van oordeel dat bv. een 1%-stijging in rente geen materiële impact zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

1.1.5 Het Kredietrisico van de Emittent

Indien de markt in de handel van bouwgronden echter zou stilvallen, kan dit een invloed uitoefenen op de mogelijkheid van de Emittent om de toegestane kredieten te voldoen.

De aanvraag, het toekennen en het verloop van de financiering gebeurt op de wijze zoals hierna bepaald.

- Indien er zich een nieuw project aandient, wordt dit project in de praktijk voorgesteld aan (een) kredietinstelling(en) met de vraag of zij zich ertoe wil(len) verbinden de aankoop van de gronden in het project te helpen financieren.
- De kredietinstelling stelt een kredietlijn voor aan de Emittent tussen de 70% à 90% van de aankoopwaarde met een initiële financieringstermijn van 3 jaar. Dit gebeurt meestal op voorwaarde dat de Emittent hiervoor in ruil een zekerheid biedt aan de financierende kredietinstelling. Een dergelijke zekerheid neemt meestal voor een deel de vorm aan van een hypotheek of uitbreiding bestaande hypotheek op de gronden in het project en voor het andere deel de vorm van hypothecaire mandaten. Bij de Emittent is de aankoopwaarde de kostprijs die men dient te betalen voor de grond waarbij, afhankelijk van de kredietinstelling, de kosten voor registratie en notaris bijgerekend kunnen worden. Kosten mbt de ontwikkeling van de verkaveling zelf zoals aanleg infrastructuur, de constructies maar ook marketing & verkoopkosten worden gedragen door Hyboma.
- De kredieten zijn term loans of roll-over kredieten met een vervaldatum respectievelijk na 1 jaar of 3 jaar. De kredietinstelling kan het krediet niet vervroegd opeisen voor deze vervaldatum.
- De trekkingen van deze kredieten gebeuren onder de vorm van straightloans en kunnen opgenomen worden voor een vaste termijn van minimum 8 dagen en maximum 12 maand. De Emittent kan dus zelf kiezen welk bedrag hij binnen de financiering wilt opnemen en voor welke periode. De Emittent neemt deze kredieten gebruikelijk op op ofwel 1, 3 of 6 maand.
- De terugbetaling van de toegekende kredieten gebeurt a rato van 100% van de verkoopprijs van het verkochte lot/perceel of volgens een vastgesteld fix bedrag per verkocht lot/perceel die in het project zitten. Dit wil zeggen dat telkens een grond uit het project wordt doorverkocht aan de klanten van de Emittent, de Emittent met de opbrengsten hiervan een deel van het krediet zal terugbetalen.
- Indien tijdens de duur van het krediet waarbinnen de som moet worden terugbetaald, niet alle gronden uit het project zijn doorverkocht (dus na de initiële financieringstermijn van 3 jaar), wordt derhalve voorgesteld aan de krediet-instellingen om het krediet te verlengen voor het volgende jaar. Het krediet wordt daarna jaar per jaar geëvalueerd met de kredietinstelling en verlengd voor het volgende jaar.
- Indien geen enkel lot/perceel zou verkocht zijn na een aantal verlengingen bestaat de mogelijkheid dat de kredietinstelling niet verder wil financieren.

Zowel de kredietinstelling als de Emittent zullen dan in eerste instantie voorstellen om de korte termijnfinanciering om te zetten in een lange termijnfinanciering met een vaste aflossing (hetzij maandelijks of per kwartaal) waardoor er niet direct een risico is op een onmiddellijke terugbetaling maar deze verder kan gespreid worden in de tijd.

Deze kredieten zijn korte termijn kredieten die worden aangemerkt in de balans van de Emittent als financiële schulden op korte termijn maar tot op heden is het de praktijk geweest om deze kredieten te verlengen voor de duur van het project.

Daar de kredietinstellingen steeds de gronden die nog niet werden verkocht, in onderpand hebben, wordt het risico op de niet-verlenging van de kredieten getemperd daar de niet-verlenging van de kredieten en een mogelijk faillissement van de Emittent enkel zouden betekenen dat de kredietinstelling de gronden zelf moet laten verkopen (uitoefening van de hypotheek of het hypothecair mandaat).

De totale schulden op ten hoogste 1 jaar bij de kredietinstellingen op 31 december 2017 bij de Emittent bedragen 19.382.179 EUR en kunnen onderverdeeld worden volgens type financiering, mn.:

Roll-over/revolving kredieten (afgesloten voor >1 jaar): 15.529.585 EUR

Term loans/straightloans (afgesloten voor max. 1 jaar): 3.852.594 EUR

De roll-over/revolving kredieten worden afgesloten met een looptijd van 3 jaar en worden na die 3 jaar overgezet naar straightloans die daarna per jaar verlengd worden met telkens maximum 1 jaar.

Tot op heden heeft de Emittent echter nog geen indicaties vastgesteld die een daling in de liquiditeit van de bouwgronden zou aantonen. Bovendien zal, bij succes van de Uitgifte (d.w.z. indien de netto-opbrengst van de Uitgifte ten belope van 50 % kan worden aangewend voor de financiering van de aankoop van bouwgronden zoals beschreven in Afdeling 3.3.2), de nood aan externe bankfinanciering op korte termijn verminderen. Op lange termijn blijft bankfinanciering echter voor de Emittent noodzakelijk om zijn activiteiten verder te zetten en te ontwikkelen.

Daarnaast werden aan de Emittent ook kredieten op lange termijn toegekend voor een bedrag van 118.750 EUR. Dit bedrag wordt aangewend voor de gebouwen in eigendom van de Emittent.

Een potentiële minwaarde op de bouwgronden, het voornaamste actief van de Emittent, kan zich realiseren in het huidige economische klimaat.

Hyboma NV financiert zich op dezelfde manier als de Emittent voor zijn vastgoedprojecten die het ontwikkelt op de gronden van de Emittent of gronden in eigendom van particulieren.

Er doen zich verder geen belangenconflicten voor tussen de Emittent en Hyboma NV bij het verschaffen van deze intragroep leningen aangezien deze steeds dmv periodieke korte termijnkredieten aan 6% per jaar verstrekt worden.

1.1.6 Marktrisico met betrekking tot de bouwgrond van de Emittent

De Emittent kan niet garanderen dat de markt op een gegeven moment niet zal worden beïnvloed door de huidige onstabiele economische situatie waardoor het mogelijk is dat op de percelen bouwgrond die in portefeuille worden gehouden door de Emittent, een minwaarde zou moeten worden geboekt. Indien dit het geval zou zijn, kan het boeken van de minwaarde en de lagere verkoopwaarde een invloed hebben op de mogelijkheid om de Obligaties en de interesten daarop terug te betalen aan de Obligatiehouders.

Daarnaast moet worden aangegeven dat de bouwgronden mettertijd schaarser zijn geworden. Tot dusver heeft de Emittent over de jaren steeds een min of meer constante portefeuille bouwgronden aangehouden. Door het schaarser worden van de bouwgronden is het echter mogelijk dat de Emittent op een punt komt waarbij hij niet meer de hoeveelheid of waarde percelen bouwgrond kan aankopen als hij in het verleden heeft kunnen doen. Door het inkrimpen van die markt, zou ook de omzet van de Emittent kunnen inkrimpen en aldus het vermogen om de Obligaties en de interesten daarop terug te betalen. Uiteraard zal in een dergelijk geval de mogelijkheid tot diversificatie van de activiteiten van de Vennootschap worden nagegaan.

1.1.7 Concurrentie-risico

De Emittent is actief in een competitieve regionale markt (vooral de provincies West- & Oost-Vlaanderen). Risico's verbonden aan concurrentie (zoals de mogelijkheid dat de concurrenten zich beter positioneren in de markt) kunnen eventueel een invloed hebben op de winstmarges, die het nettoresultaat en de kasstroom uit bedrijfsactiviteit kunnen beïnvloeden. Daarom evalueert de Emittent op een continue wijze de risico's van concurrentie en probeert hierop in te spelen. De inspanningen om competitief te blijven en het marktaandeel te behouden of te verhogen tegenover de concurrenten kunnen het nettoresultaat en de kasstroom uit bedrijfsactiviteiten beïnvloeden en zijn geen garantie voor een toename van de omzet.

1.1.8 Concentratie-risico

De Emittent evalueert continue de concentratie van de activiteiten & portefeuille om deze zo uit te bouwen dat een te grote concentratie van zijn activiteiten vermeden wordt. Het vinden van een goede ligging blijft hierbij cruciaal en is namelijk bepalend voor een succesvolle verkoop. Een te hoge concentratie kan dus een negatieve invloed hebben op de verkoop.

1.1.9 Personeelsrisico

Om fluctuaties in de uitvoering van de bouwwerken op te vangen wordt naast het eigen vast personeel beroep gedaan op gekwalificeerde onderaannemers om de werken tijdig op te leveren. Een tekort aan (gekwalificeerde) onderaannemers zou de Emittent kunnen verplichten om lonen, commissies en andere voordelen te verhogen om doeltreffend te

kunnen concurreren bij het beroep doen op en het behouden van dure tijdelijke onderaannemers. Het is niet zeker dat eventuele hogere arbeidskosten volledig kunnen gecompenseerd worden door maatregelen tot verhoging van de efficiëntie in andere activiteitsdomeinen van de Emittent.

1.1.10 Klimatologische factoren

Een of meer natuurrampen zoals overstromingen, aardbevingen en of andere natuurverschijnselen die de percelen bouwgrond zouden kunnen beschadigen, zouden de activiteiten en financiële resultaten van de Emittent negatief kunnen beïnvloeden.

Klimatologische factoren, zoals een strenge winter hebben een directe invloed op de facturatie van de bouwwerken, alsook op de timing van de afgesloten contractuele uitvoeringstermijnen.

1.1.11 Vergunningsprocedures en normeringen

De huidige vergunningsprocedures van gronden worden alsmaar complexer en duren langer om te bekomen bij de gemeenten.

Het risico voor de Emittent kan erin bestaan dat de financiering van de gronden langer zullen duren dan initieel gepland door het feit dat de door Hyboma NV ingediende vergunning kan afgekeurd worden door de gemeente en Hyboma NV die steeds de vergunningen aanvraagt dan

- ofwel alsnog door bezwaar in te dienen bij de Bestendige Deputatie van de provincie deze afgekeurde vergunning toch nog goedgekeurd wordt door de provincie ipv de gemeente (in dit geval wordt door de provincie de negatieve beslissing van de gemeente teniet gedaan en wordt de vergunning alsnog opgelegd door de provincie aan de gemeente);
- ofwel wordt er een nieuwe aanvraag voor een gewijzigde vergunning ingediend bij de gemeente.

De Emittent is zelf ook onderworpen aan milieu- en ruimtelijke ordeningreglementering maar beschermt zich hiervoor doordat dit opgenomen wordt als opschortende voorwaarde bij de aankoopovereenkomsten tussen de Emittent en de eigenaar(s) van de gronden.

Daarnaast leiden de strengere normeringen bij de bouw van nieuwbouwwoningen tot hogere kosten voor de kandidaat-klanten van de Emittent.

Het risico voor de Emittent kan erin bestaan dat er hierdoor mogelijks op termijn minder kandidaat-klanten zijn ten gevolge van de hogere bouwkosten door de strengere normeringen waardoor de nieuwbouwwoningen te duur worden voor een groep van kandidaat-klanten.

1.2 Risicofactoren eigen aan de Obligaties

1.2.1 Risico mbt betaling interesten en/of terugbetaling obligatie door de Emittent

Het risico bestaat dat de Emittent namelijk n.a.v. de risico's zoals beschreven in de volgende punten zijn interesten en/of de terugbetaling van de Obligatie op zich niet kan waarmaken waardoor de Inschrijver zijn volledige of een deel van zijn investering kan verliezen.

1.2.2 De Obligaties zijn geen geschikte belegging voor elke belegger

Elke potentiële belegger in de Obligaties dient te bepalen of een dergelijke belegging geschikt is in het licht van zijn eigen situatie. Elke potentiële belegger dient in het bijzonder:

- (i) voldoende kennis en ervaring te hebben om een zinvolle beoordeling te maken van de Obligaties, van de voordelen en risico's van een belegging in de Obligaties en van de informatie vervat of opgenomen in dit Prospectus of, desgevallend, enige aanvulling erbij;
- (ii) toegang te hebben tot en kennis te hebben van passende analyse-instrumenten om een belegging in de Obligaties en de impact die de Obligaties zullen hebben op zijn totale beleggingsportefeuille te beoordelen, in de context van zijn eigen financiële toestand ;
- (iii) te beschikken over voldoende financiële middelen en liquiditeit om alle risico's verbonden aan een belegging in Obligaties te dragen, inclusief de situatie waarin de munteenheid van hoofdsom- of interestbetalingen verschilt van de munteenheid van de verplichtingen van de potentiële belegger ;
- (iv) de bepalingen van de Obligaties goed te begrijpen en vertrouwd te zijn met het gedrag van de relevante financiële markten ; en
- (v) in staat te zijn om (alleen of met advies van een financiële raadgever) mogelijke scenario's te beoordelen inzake economische, rentevoet- en andere factoren die een impact zouden kunnen hebben op zijn belegging en zijn vermogen om deze risico's te dragen
- (vi) er zich rekenschap van te nemen dat het mogelijk is dat de obligaties geen geschikte belegging zijn voor elke belegger.

Een potentiële belegger dient te bepalen, op basis van een eigen onafhankelijke beoordeling of een beoordeling met professioneel advies (zoals de investeerder het passend acht onder de omstandigheden), of de verwerving van de Obligaties in overeenstemming is met zijn financiële noden, doelstellingen en financiële toestand en in overeenstemming is met zijn beleggingsbeleid, beleggingsrichtlijnen en toepasselijke beperkingen inzake belegging en een passende en geschikte belegging is, niettegenstaande de risico's die verbonden zijn aan de Obligaties.

1.2.3 Obligatiehouders zijn geen bevoorrechte schuldeisers van de Emittent

De Obligaties vertegenwoordigen een niet-achtergestelde, niet-bevoorrechte, niet-gewaarborgde verbintenis van de Emittent. Ingeval van faillissement of vereffening van de Emittent, zullen de Obligatiehouders in samenloop komen met alle gewone schuldeisers van de Emittent. Met betrekking tot de opbrengsten van de als zekerheid gegeven activa van de Emittent zullen zij slechts na de relevante bevoorrechte schuldeisers van de Emittent of evt. van Hyboma komen. Ingeval ook Hyboma NV, de dochtervennootschap van de Emittent, failliet zou zijn of vereffend zou worden op hetzelfde moment, kunnen daarbovenop bepaalde bevoorrechte schuldeisers van Hyboma NV komen, daar de Emittent voor bepaalde schulden van Hyboma NV ook zekerheden heeft geboden (zie hieronder).

De Obligaties maken maw geen voorwerp uit van enige zekerheid en genieten niet van enige garantie.

Terwijl de Obligaties niet achtergestelde zijn (i.e. de Obligaties komen pari passu (in gelijke rang) met alle niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schulden van de Emittent), zijn ze wel 'structureel' achtergesteld (zie 1.2.4).

In de gevallen bepaald in de desbetreffende overeenkomst zullen de gewaarborgde schuldeisers, mn. de kredietinstellingen, met voorrang worden betaald uit de opbrengsten van de verkoop van de activa die zij als zekerheid voor hun rechten hebben verkregen. Dit betekent dat de Obligatiehouders slechts na uitbetaling van deze gewaarborgde schuldeisers recht kunnen hebben op terugbetaling uit deze opbrengsten. Per 31 december 2017 heeft de Emittent de volgende activa bezwaard ten gunste van de volgende schuldeisers en voor het vermelde bedrag:

Ter dekking van eigen schulden:

Zekerheid	Activa	Zekerheidshouder	Gewaarborgd Bedrag
Mandaat voor pand	Handelsfonds	Belfius Bank	EUR 619.733,81
Mandaat voor pand	Handelsfonds	BNP Paribas Fortis Bank	EUR 681.707,19
Hypotheek en hypothecaire mandaten	Onroerende goederen	BNP Paribas Fortis Bank	EUR 8.463.600
Hypotheek en hypothecaire mandaten	Onroerende goederen	KBC Bank	EUR 16.870.000
Hypotheek en hypothecaire mandaten	Onroerende goederen	ING Bank	EUR 19.970.500
Hypotheek en hypothecaire mandaten	Onroerende goederen	Belfius Bank	EUR 6.956.000

Ter dekking van andermans schulden (nl. Hyboma NV):

Zekerheid	Activa	Zekerheidshouder	Gewaarborgd Bedrag
Mandaat voor pand	Handelsfonds	Belfius Bank	EUR 619.733,81
Mandaat voor pand	Handelsfonds	BNP Paribas Fortis Bank	EUR 681.707,19
Hypotheken en hypothecaire mandaten	Onroerende goederen	BNP Paribas Fortis Bank	EUR 0
Hypotheken en hypothecaire mandaten	Onroerende goederen	KBC Bank	EUR 4.020.000
Hypotheken en hypothecaire mandaten	Onroerende goederen	ING Bank	EUR 4.943.000
Hypothecair mandaat	Onroerende goederen	Belfius Bank	EUR 8.731.000

Op datum van 31 december 2017 bedragen de bevoorrechte schulden van de Emittent 19.515.929,00 EUR. De schulden van Hyboma NV die worden gewaarborgd door de Emittent, bedragen op datum van 31 december 2016 8.837.230 EUR.

De voorraad grond op datum van 31 december 2017 bij de Emittent bedraagt in totaal 49.953.829,56 EUR waarvan voor 34.522.779,21 EUR zijn bezwaard bij de kredietinstellingen en voor 15.431.050,35 EUR niet zijn bezwaard bij enige kredietinstelling.

Dit laatste bedrag is vrij van enige zekerheden en komt toe ook aan de niet-bevoorrechte schuldeisers (incl. de Obligatiehouders) in geval van faillissement.

De werken in uitvoering op datum van 31 december 2017 bij Hyboma NV bedragen in totaal 29.693.442,74 EUR waarvan voor 12.903.523,66 EUR zijn bezwaard bij de kredietinstellingen en voor 16.789.919,08 EUR niet zijn bezwaard bij enige kredietinstelling.

Dit laatste bedrag is vrij van enige zekerheden en komt toe ook aan de niet-bevoorrechte schuldeisers in geval van faillissement.

In totaal wil dit dus zeggen dat er bij zowel de Emittent als Hyboma NV niet bezwaarde gronden en werken in uitvoering zijn voor een totaal bedrag van 32.220.969,43 EUR.

Het is daarnaast mogelijk dat de Emittent in de toekomst verder zijn activa tot zekerheid zal aanbieden tot dekking van eigen of andermans (nieuwe of bestaande) schulden om haar activiteit uit te bouwen via financiering. Indien de Emittent echter zijn activa zou bezwaren met zakelijke zekerheden of andere voorrechten ten gunste van andere Schuldeisers, dan verbindt de Emittent zich ertoe om in principe de Obligaties daarvan in dezelfde rangorde te laten meegenieten (zie 3.4.6).

1.2.4 De obligaties van de Emittent zijn structureel achtergesteld

De Emittent is aandeelhouder van Hyboma NV, Statiehuis NV en Klaribo NV.

Alle risicofactoren vermeld bij de Emittent onder punt 1.1 zijn eveneens van toepassing op deze dochtervennootschappen waarbij de belangrijkste Hyboma NV is gezien Hyboma NV, die de exploitatiemaatschappij van de Hyboma-Groep is, vastgoedprojecten op gronden in eigendom van de Emittent of gronden in eigendom van particulieren ontwikkelt.

Daarbij dient niet de Emittent maar Hyboma NV rekening te houden met de bouwaansprakelijkheid. Hyboma NV werkt met veel onderaannemers waarbij in geval van schade eerst hun verzekering zal aangesproken worden maar aangezien Hyboma NV de eindverantwoordelijke blijft als hoofdaannemer beschikt Hyboma NV over meerdere verzekeringspolissen die elke aansprakelijkheid afdekt. Deze bestaan uit een globale brandpolis voor alle werven tot aan de voorlopige oplevering, een globale ABR polis voor appartementen en een BA polis.

Statiehuis NV heeft als voornaamste activiteiten het aanhouden en verhuren van een deel van het vastgoedpatrimonium van de Hyboma-Groep. De verhuring gebeurt aan marktconforme prijzen. Daarnaast werden de gronden van Statiehuis ontwikkeld als ambachtelijke KMO-zone waarbij in 2016 1 lot verkocht werd en in 2017 eveneens 1 lot verkocht werd.

Klaribo NV bevat uitsluitend vastgoed-activa: een vergunde verkaveling met 31 percelen voor eengezinswoningen, een verhuurd appartement, 6 verhuurde eengezinswoningen en landbouwgrond, dit alles in Tielt. Op de verkaveling werden tot 01/06/2018 reeds 25 percelen bouwgrond verkocht. Ook hier gebeurt de verhuring aan marktconforme prijzen.

Een deel van de opbrengsten van de Emittent kan bestaan uit dividenden die worden uitgekeerd door bovenstaande dochtervennootschappen. Indien deze dochtervennootschappen een lager of geen dividend zouden uitkeren, kan dit een invloed hebben op de opbrengsten van de Emittent en aldus de mogelijkheid tot terugbetaling van de Obligaties en/of de interesten daarop.

Er doen zich verder geen belangenconflicten voor tussen de Emittent en de dochtervennootschappen van de Emittent mede daar er steeds gestreefd wordt naar een maximale uitkering van dividenden aan de Emittent.

De structurele achterstelling hangt niet alleen af van de flow van het dividend van de dochtervennootschappen maar ook aan het feit dat een gedeelte van de opbrengsten zullen worden doorgeleend aan Hyboma NV waardoor de obligatiehouders ook structureel achtergesteld zijn tav de schuldeisers van Hyboma NV mbt de doorgeleende fondsen en dat het mogelijk is dat er, in geval van te gelde maken van de activa van Hyboma, niet voldoende fondsen ter beschikking zullen worden gesteld om de doorgeleende fondsen terug te betalen aan de Emittent.

Wij verwijzen hierbij graag nog eens naar punt 1.2.2 waarbij de bezwaarde en niet bezwaarde bedragen vermeld staan van zowel de Emittent als Hyboma NV.

1.2.5 Verhandelbaarheid, liquiditeits- en prijsvormingrisico

De Obligaties zijn niet beursgenoteerd en er zal geen aanvraag worden ingediend tot verhandeling van de Obligaties op een gereguleerde, georganiseerde of niet-georganiseerde ('Over-The-Counter' of 'OTC') markt.

Er kan geen zekerheid worden gegeven dat er een actieve markt voor de Obligaties zal ontstaan. De markt van de Obligaties kan beperkt en weinig liquide zijn. De Obligaties kunnen worden overgedragen aan een andere persoon mits inachtneming van de toepasselijke gemeenrechtelijke regels en de regels van het W. Venn..

De verkoop van Obligaties kan leiden tot een minwaarde ten opzichte van de nominale waarde van de Obligaties daar zij zullen moeten worden verkocht aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. De marktprijs op het moment van overdracht kan lager zijn dan de nominale waarde van de Obligaties ten gevolge van de illiquiditeit van de Obligaties, externe marktinvloeden (zoals veranderingen in de rentevoeten of volatiliteit van gelijkaardige effecten op de markt) of ten gevolge van een wijziging in de situatie van de Emittent.

1.2.6 Vervroegde opeisbaarheid en vervroegde aflossing

De obligatiehouders kunnen de terugbetaling van de Obligaties vóór hun indevervaldag niet opeisen behoudens in de gevallen zoals bepaald in Afdeling 3.4.7.

De Emittent kan de Obligaties vervroegd terugbetalen in geval van een wijziging van de Belgische fiscale wetgeving en reglementering of een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetgeving mist naleving van de voorwaarden bepaald in Afdeling 3.4.10.3.

In beide gevallen kan er geen zekerheid worden geboden dat de Obligatiehouders de op dat ogenblik ontvangen bedragen kunnen herinvesteren aan dezelfde verwachte interestvoet als de originele belegging.

1.2.7 Maximale bedrag van de Uitgifte wordt niet behaald maar Uitgifte wordt toch doorgevoerd door Emittent

Indien het maximale bedrag van de Uitgifte niet behaald is, zal de Emittent de uitgifte toch doorvoeren. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de Emittent meer beroep zal moeten doen op bancaire financiering. Verder kan dit ook hoogstens minder ruimte geven voor de ontwikkeling van de activiteiten van de Emittent en met name dat er minder grond kan aangekocht worden om voldoende grondvoorraad voor de toekomst te garanderen.

1.2.8 Depositobeschermingsregeling

De Obligaties vallen niet onder enige wet die bescherming biedt ingeval de Emittent in gebreke zou blijven de Obligaties terug te betalen. Meer bepaald komt het Beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten zoals opgericht door artikel 3 van de wet van 17 december 1998 tot oprichting van een beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten en tot reorganisatie van de beschermingsregelingen voor deposito's en financiële instrumenten, niet financieel tussen ingeval van het in gebreke blijven van de Emittent.

1.2.9 Risico met betrekking tot schommelingen in de interestvoet

De Obligaties leveren een vaste interest op tot op de vervaldag. Een stijging van interestvoeten in de markt kan derhalve de waarde en de verhandelbaarheid van de Obligaties ongunstig beïnvloeden.

2. ALGEMENE INFORMATIE

2.1 Definities

Woorden die het enkelvoud aangeven, zullen tevens het meervoud omvatten en omgekeerd.

Afdeling	Een afdeling uit dit Prospectus.
Emittent	Terra ² NV, met maatschappelijke zetel te Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne onder nummer 0445.949.778.
De Beide Vlaanderen NV	Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV, met maatschappelijke zetel te Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België en ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne onder nummer 0405.489.197.
Definitieve Voorwaarden	De definitieve voorwaarden van de Obligaties die niet in het Basisprospectus worden vermeld. Een ontwerp van de Definitieve Voorwaarden wordt aangehecht aan dit Prospectus als <u>Bijlage 2</u> .
EBIT <i>(Earnings Before Interest and Tax)</i>	Winst (verlies) van het boekjaar voor belastingen gecorrigeerd met financiële opbrengsten mbt beleggingen en liquide middelen alsook gecorrigeerd met de financiële kosten mbt financiële schulden.
EBITDA <i>(Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	EBIT vermeerderd met de niet-kaskosten, zijnde de afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële & materiële vaste activa.
Cash Flow	Dit is de winst na belastingen vermeerderd met de niet-kaskosten. De niet-kaskosten bestaan uit de afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen, onttrekking aan de uitgestelde belastingen, onttrekking aan de belastingvrije reserves en de overboeking naar de belastingvrije reserves.
EG-verordening nr. 809/2004	De Verordening (EG) Nr. 809/2004 van de Commissie van 29 april 2004 tot uitvoering van

Richtlijn 2003/71/EG van het Europees Parlement en de Raad wat de in het prospectus te verstrekken informatie, de vormgeving van het prospectus, de opneming van informatie door middel van verwijzing, de publicatie van het prospectus en de verspreiding van advertenties betreft.

FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
Hyboma-Groep	De groep zoals uiteengezet in Afdeling 5.5.1, m.n. de vennootschappen Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV, Krekedal BVBA, Terra ² NV (Emittent), Hyboma NV, Statiehuis NV en Klaribo NV.
Inschrijver	Elke persoon (natuurlijke persoon of rechtspersoon) die inschrijft op de Obligaties.
Inschrijvingsperiode	De periode waarin personen kunnen inschrijven op de Obligaties. Deze periode begint op 1 oktober 2018 en neemt een einde op 30 september 2019 om 16 uur (CET) onder voorbehoud van vervroegde afsluiting overeenkomstig Afdeling 3.5.1.6.
Krekedal BVBA	Krekedal BVBA, met maatschappelijke zetel te Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België en ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne onder nummer 0475.704.529.
Prospectus of Basisprospectus	Dit basisprospectus en zijn bijlagen, die er één geheel mee vormen.
Uitgifte	De uitgifte van de Obligaties door de Emittent met de kenmerken en onder de voorwaarden zoals bepaald in dit Prospectus.
Schuldeiser(s)	Elke persoon of instelling die een vordering bezit jegens de Emittent en voorkomt op de passiefzijde van de balans.
Obligatie(s)	De obligaties die door de Emittent worden uitgegeven zoals bepaald in Afdeling 3 en worden aangeboden door middel van dit Prospectus.

Obligatiehouder(s)	Elke persoon (natuurlijke of rechtspersoon) die houder is van Obligaties van de Emittent.
Werkdag	Elke werkdag in de banksector in België, zaterdag en zondag niet inbegrepen.
Wet van 16 juni 2006	De wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.
W. Venn.	Het Belgische Wetboek van vennootschappen van 1999, zoals daarna van tijd tot tijd gewijzigd.

2.2 Informatie opgenomen in het Prospectus

Inschrijvers mogen zich enkel baseren op de informatie vervat in dit Prospectus. De Emittent heeft niemand gemachtigd om aan de Inschrijvers andere informatie te verstrekken. Het is mogelijk dat de informatie in dit Prospectus enkel op de datum van dit Prospectus accuraat is. In België zal elke met de in dit Prospectus verband houdende belangrijke nieuwe ontwikkeling, materiële vergissing of onjuistheid die van invloed kan zijn op de beoordeling van de Obligaties en zich voordoet of wordt geconstateerd tussen 1 oktober 2018 en de definitieve afsluiting van de Inschrijvingsperiode van de Obligaties, worden openbaar gemaakt in een aanvulling op het Prospectus krachtens artikel 34 van de Wet van 16 juni 2006.

Bij het nemen van een beslissing dienen Inschrijvers zich te baseren op hun eigen analyse van de voorwaarden van de verrichting, met inbegrip van de eraan verbonden voordelen en risico's. Elke samenvatting of beschrijving in het Prospectus van wettelijke bepalingen, vennootschapshandelingen, herstructureringen of contractuele verhoudingen, wordt louter ter informatie gegeven en dient niet te worden beschouwd als juridisch of fiscaal advies betreffende de interpretatie of de afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen. In geval van twijfel over de inhoud of de betekenis van de informatie opgenomen in het Prospectus dienen Inschrijvers een erkende raadgever of een professional, gespecialiseerd in het verstrekken van advies over de aankoop en verkoop van financiële instrumenten, te raadplegen.

2.3 Goedkeuring van het Prospectus door de FSMA

Het Prospectus is goedgekeurd door de FSMA op 25 september 2018, overeenkomstig artikel 23 van de Wet van 16 juni 2006. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de Uitgifte, noch van de toestand van de Emittent. Met uitzondering van de FSMA heeft geen enkele autoriteit van enig ander rechtsgebied het Prospectus en de Uitgifte goedgekeurd. De Obligaties worden enkel

aangeboden in België en er werden en er zullen geen stappen worden ondernomen om, in rechtsgebieden buiten België, de goedkeuring te verkrijgen om het Prospectus te verdelen.

2.4 Verantwoordelijken voor het Prospectus

Terra² NV met maatschappelijke zetel te Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, is verantwoordelijk voor de informatie vervat in dit Prospectus. De Emittent verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hem bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

2.5 Met de wettelijke controle belaste accountant

De volgende jaarrekeningen werden gecontroleerd en zonder voorbehoud goedgekeurd door Vandelanotte Bedrijfsrevisoren BV CVBA, met maatschappelijke zetel te President Kennedypark 1A, 8500 Kortrijk, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk onder nummer 0433.608.707, vertegenwoordigd door de heer Nikolas Vandelanotte, bedrijfsrevisor, met lidmaatschapsnummer IBR B00083:

- de enkelvoudige jaarrekeningen van de Emittent met betrekking tot de boekjaren 2015, 2016 en 2017; en
- de geconsolideerde jaarrekening van De Beide Vlaanderen NV met betrekking tot het boekjaar 2016 en 2017.

De Emittent heeft voor de boekjaren 2015, 2016 en 2017 beroep gedaan op de uitzondering die wordt bepaald in artikel 113 W. Venn. teneinde geen geconsolideerde jaarrekening te moeten opstellen. Zij kan zich hier op beroepen daar ze de dochtervennootschap van Kredekal BVBA is die reeds een geconsolideerde jaarrekening voor De Beide Vlaanderen NV moet opstellen.

2.6 Beschikbaarheid en Taal

Het Prospectus en de Definitieve Voorwaarden zullen kosteloos beschikbaar worden gesteld van het publiek op de maatschappelijke zetel (Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark) en op de bijkantoren van de Emittent (Leopold II Laan 24, 8000 Brugge of Meensesteenweg 203, 8800 Roeselare of Gustaaf Callierlaan 74/001, 9000 Gent). Het is mogelijk dat de Emittent tijdens de Inschrijvingsperiode nog bijkantoren opent. Ook daar kunnen het Prospectus en de Definitieve Voorwaarden worden verkregen.

De adressen van die bijkantoren kunnen op de website van de Emittent worden gevonden: www.terra2.be. Een exemplaar kan ook worden opgevraagd op het algemeen nummer van de Emittent: +32 51 48.09.81. Tevens is er een elektronische versie van het Prospectus en de Definitieve Voorwaarden beschikbaar op de volgende website: www.terra2.be.

Het Prospectus is gepubliceerd in België in het Nederlands en er is enkel een Nederlandstalige versie van de samenvatting van het Prospectus beschikbaar daar er gebruik wordt gemaakt van de uitzondering zoals bepaald in artikel 31, §2 van de Wet van 16 juni 2006.

3. SPECIFIEKE INFORMATIE

3.1 Terra² NV, verantwoordelijke voor de in het prospectus verstrekte informatie

Terra² NV met maatschappelijke zetel te Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, is verantwoordelijk voor de informatie vervat in dit Prospectus. De Emittent verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hem bekend, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

De Emittent is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht die een openbaar beroep op het spaarwezen doet, met een maatschappelijk kapitaal van 1.108.000 EUR met maatschappelijke zetel te Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Veurne onder nummer 0445.949.778.

De voorwaarden van de Obligaties die het voorwerp uitmaken van deze verrichtingsnota zijn opgenomen in Afdeling 3.5 hieronder.

3.2 Risicofactoren

Zie Afdeling 1 van dit Prospectus.

3.3 Basisinformatie

3.3.1 Belangen van bij de Uitgifte betrokken natuurlijke en rechtspersonen

Er zijn in dit geval geen natuurlijke personen en/of rechtspersonen die betrokken zijn bij de Uitgifte en die een belang hebben dat de Uitgifte aanzienlijk zou kunnen beïnvloeden.

3.3.2 Reden voor de aanbidding en bestemming van de opbrengst van de Uitgifte

De Emittent heeft de intentie om de netto-opbrengst van de Uitgifte (d.w.z. na aftrek van de door de Emittent verschuldigde kosten voor het opstellen en verspreiden van het Prospectus, de vergoeding voor de FSMA, de publiciteitskosten m.b.t. de Uitgifte, enz. die begroot worden tussen de 4.500 EUR à 10.000 EUR) die, in geval van een volledige onderschrijving wordt geraamd op 7.500.000 EUR, aan te wenden om:

- in de actuele behoeftes van werkkapitaal te voorzien, met name de financiering van de aankoop van bouwgronden en/of de aflossing van bestaande kredieten voor de aankoop van bouwgronden (50 %), en
- de activiteiten van Hyboma NV te financieren door middel van intragroepelingen (50 %) – deze gebeuren steeds dmv periodieke korte termijnkredieten aan 6% per jaar.

In geen geval, zal de netto-opbrengst van de Uitgifte worden aangewend om de kredietactiviteit (m.n. de verlening van hypothecaire – en consumentenkredieten aan het publiek) van De Beide Vlaanderen te financieren.

3.4 Regels van toepassing op de effecten die worden aangeboden

3.4.1 Beschrijving van het type en de categorie van de effecten die worden aangeboden

De Obligaties geven recht op de betaling van een jaarlijkse vaste rente en zijn terugbetaalbaar tegen hun nominale waarde op de vervaldag.

De toepasselijke interestvoet zal worden bekend gemaakt via de definitieve voorwaarden, gepubliceerd op de website van de Emittent.

3.4.2 Wetgeving waaronder de effecten gecreëerd zijn

De Obligaties en de aanbieding van de Obligaties zijn aan het Belgisch recht onderworpen. Alleen de rechtbanken van Veurne zijn bevoegd om uitspraak te doen over de geschillen tussen de Obligatiehouders en de Emittent met betrekking tot de Obligaties.

3.4.3 Vermelding van de vorm van de effecten

De Obligaties zijn op naam. De rechten van de Obligatiehouders worden vertegenwoordigd door een inschrijving op naam van de Obligatiehouder in het register van Obligaties dat wordt bijgehouden door de Emittent.

3.4.4 Munteenheden waarin de effecten worden uitgegeven

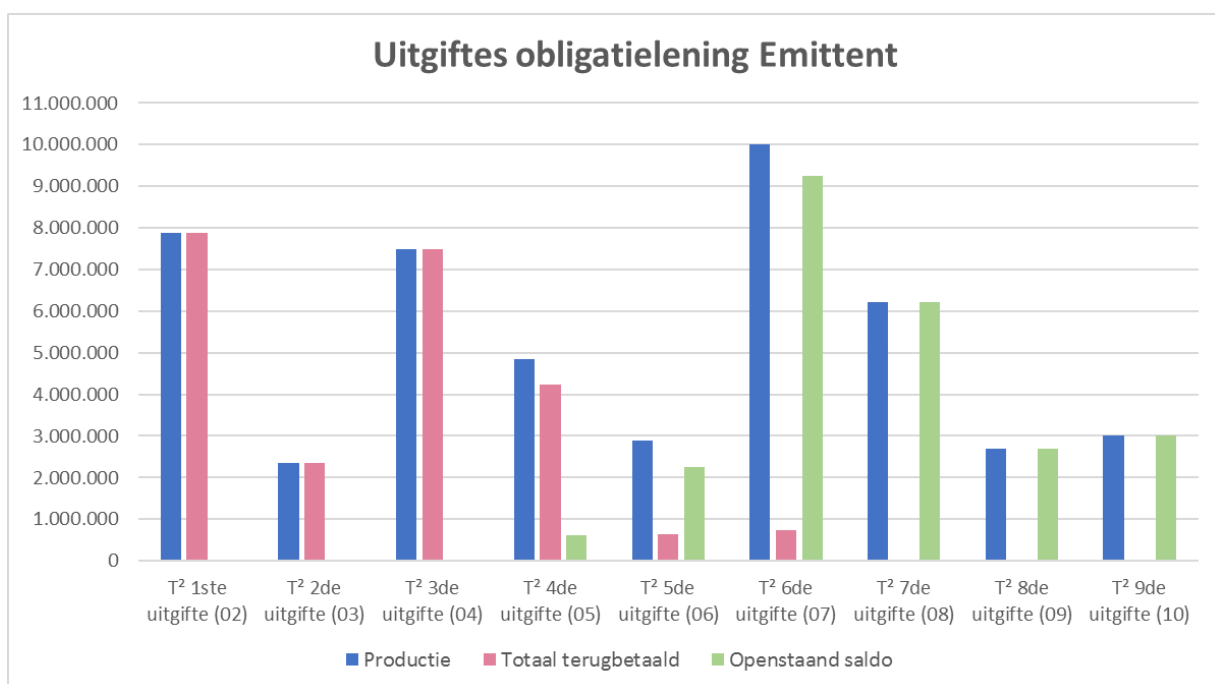
De Obligaties zijn uitgedrukt in euro.

3.4.5 Rangorde van de effecten die aan het publiek worden aangeboden

De Obligaties zijn niet-achtergestelde, directe en onvoorwaardelijke verbintenissen van de Emittent en er zijn geen zekerheden aan verbonden. De Obligaties komen pari passu (in gelijk rang) met alle niet-bevoorrechte en niet-achtergestelde schulden van de Emittent.

De tabel hieronder geeft een overzicht weer van de verschillende uitgiftes die tot op heden werden uitgegeven met daarbij het aantal inschrijvingen over de periode, het totaal opgehaalde bedrag (cfr. kolom Productie), het bedrag tot op heden terugbetaald alsook het openstaand saldo per uitgifte.

Uitgifte	Periode	Aantal inschrijvingen	Productie	Totaal terugbetaald	Openstaand saldo
1ste uitgifte (02)	01/11/2009 - 29/09/2010	400	7.877.461,76	7.877.461,76	0,00
2de uitgifte (03)	09/11/2010 - 18/10/2011	203	2.350.755,57	2.350.755,57	0,00
3de uitgifte (04)	19/10/2011 - 17/10/2012	242	7.480.890,15	7.480.890,15	0,00
4de uitgifte (05)	21/11/2012 - 19/11/2013	167	4.837.189,22	4.233.755,22	603.434,00
5de uitgifte (06)	28/06/2013 - 26/06/2014	149	2.890.292,81	646.894,69	2.243.398,12
6de uitgifte (07)	02/07/2014 - 30/06/2015	287	9.999.613,74	746.685,00	9.252.928,74
7de uitgifte (08)	01/07/2015 - 29/06/2016	147	6.219.258,23	0,00	6.219.258,23
8ste uitgifte (09)	01/07/2016 - 29/06/2017	116	2.684.494,34	0,00	2.684.494,34
9de uitgifte (10)	11/10/2017 - 10/10/2018	118	3.015.028,02	0,00	3.015.028,02
TOTAAL		1.829	47.354.983,84	23.336.442,39	24.018.541,45



3.4.6 Negatieve zekerheid (“negative pledge”)

De Emittent verbindt zich ertoe om, voor de duur van de Obligaties, tot de effectieve terugbetaling van het kapitaal en de rente van de Obligaties, zijn activa niet te bezwaren met zakelijke zekerheden of andere voorrechten ten gunste van andere Schuldeisers tenzij, in dezelfde rangorde, de Obligaties daarvan meegenieten.

Het voorgaande doet evenwel geen afbreuk aan:

- het recht van de Emittent om zijn activa te bezwaren met zakelijke zekerheden of andere voorrechten te stellen ten gunste van andere personen dan Schuldeisers;
- het recht of de verplichting van de Emittent om zijn activa te bezwaren of te laten bezwaren met zekerheden of voorrechten, zoals deze die uit dwingende bepalingen van enige toepasselijke wet voortvloeien; of
- het recht van de Emittent zekerheden te vestigen op bepaalde activa met het oogmerk dergelijke activa te financieren.

De negatieve zekerheid verbiedt in concreto namelijk niet dat Hyboma NV haar activa ten gunste van haar eigen schuldeisers (incl. banken of eventuele obligatiehouders) bezwaart en de Emittent zekerheden (in het bijzonder hypotheek en/of hypothecaire volmacht) aan banken verleent.

Cross-default/cross-acceleration clauses zijn er niet binnen de Hyboma-Groep.

- Een cross-default clause komt erop neer dat wanneer er een schending plaats heeft gevonden in enig covenant of enige andere financiering van de Emittent, dit automatisch tot gevolg heeft dat ook de lening met de cross-default clause opeisbaar wordt. Hierdoor kan een domino-effect optreden; alle financieringen met een cross-default worden onmiddellijk opeisbaar.
- Een cross-acceleration clause komt erop neer dat indien de lening A waarin de cross-acceleration bepaling is opgenomen uitsluitend opeisbaar wordt indien de schuldeiser onder de andere lening B waaronder de Emittent in verzuim is daadwerkelijk tot opeising overgaat (acceleration). Doet hij dat niet, dan is er weliswaar sprake van verzuim onder die andere lening B, maar aangezien er onder die andere lening B niet wordt opgeëist (geen acceleration) kan dat ook onder deze lening A niet.

Enkel op het niveau van de Emittent zijn er algemene financiële convenanten met betrekking tot gecorrigeerde solvabiliteit en netto schuldgraad. Alle convenanten zijn gerespecteerd.

3.4.7 Vervroegde opeisbaarheid

In de volgende gevallen:

- het wijzigen van wetgeving waaraan de Emittent onderhevig is, waardoor het voor de Emittent onwettelijk wordt om zijn verplichtingen onder de Obligaties na te komen;
- het niet betalen van de interest of de hoofdsom binnen vijf (5) Werkdagen na hun vervaldag;
- het niet naleven gedurende vijftien (15) Werkdagen door de Emittent van zijn verplichtingen zoals bepaald in deze verrichtingsnota, na ontvangst van een ingebrekestelling verzonden door de Obligatiehouder aan de Emittent;
- een herstructurering van de Emittent met een wezenlijke vermindering van zijn patrimonium tot gevolg en waardoor de belangen van de Obligatiehouders worden geschaad;

- staking van betaling door de Emittent of aanstelling bij de Emittent van een vereffenaar, gerechtelijke bewindvoerder of lasthebber *ad hoc* die de taken van bestuur overneemt, inleiding van een procedure van vereffening of gerechtelijke of minnelijke ontbinding met vereffening, gerechtelijke opschorting van betaling voor alle schulden of een deel ervan, gerechtelijke reorganisatie, faillissement of elke andere gelijkaardige aan de Emittent opgelegde maatregel; of
- het overlijden van de Obligatiehouder waarbij door de notaris of de familie, die de erfenis regelt, de terugbetaling gevraagd wordt;

zal elke Obligatiehouder of zijn gemachtigde het recht hebben om de Emittent per aangetekende brief ervan op de hoogte te brengen dat zijn of haar Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar wordt tegen de nominale waarde, verhoogd met de verlopen interest en hierdoor wordt de Obligatie onmiddellijk opeisbaar en terugbetaalbaar tegen de nominale waarde, verhoogd met de verlopen interest, van rechtswege en zonder andere ingebrekestelling dan de kennisgeving aan de Emittent, vanaf de ontvangst van de kennisgeving door de Emittent.

De Emittent behoudt zich het recht voor om alle Obligaties vervroegd terug te betalen in de gevallen en onder de voorwaarden zoals bepaald in Afdeling 3.4.10.3.

3.4.8 Beschrijving van de aan de effecten verbonden rechten

De Obligaties zijn verhandelbare obligaties uitgegeven door de Emittent die een schuldvordering op de Emittent vertegenwoordigen, uitgegeven door de Emittent. Zij geven recht op de betaling van een jaarlijkse rente en op de terugbetaling van de nominale waarde op de vervaldag, inclusief alle rechten die het W. Venn. toekent aan de Obligatiehouders van de Vennootschap.

3.4.9 Nominale rente en bepalingen in verband met de te betalen rente

Het nominaal bedrag van de doorlopend uitgegeven, niet-achtergestelde lening bedraagt maximaal 7.500.000 EUR. Ze wordt vertegenwoordigd door Obligaties, met een nominale waarde van een bedrag naar keuze van de Inschrijver bepaald overeenkomstig Afdeling 3.5.1.2 op het ogenblik van inschrijving.

De Obligaties zullen recht geven op een interest ten belope van een jaarlijkse vaste interestvoet die wordt bepaald per looptijd door de Emittent overeenkomstig de marktvoorwaarden (zie hieronder in de vierde paragraaf). Indien in één keer wordt ingeschreven voor een bedrag van minstens 100.000 EUR op Obligaties met een looptijd van 5, 6 of 7 jaar, zal de interestvoet vanaf het eerste jaar van die looptijd gelijk zijn aan de interestvoet toepasselijk op de inschrijvingsdag plus 25 basispunten.

De vastgestelde interestvoeten zijn toepasselijk vanaf de inschrijvingsdag zoals vermeld in de Definitieve Voorwaarden. De Emittent zal vóór het begin van de Inschrijvingsperiode de jaarlijkse interestvoeten per looptijd vaststellen. De 1^{ste} en de 16^{de} van de maand kunnen de interestvoeten worden gewijzigd door de Emittent.

Hoewel de Emittent zich het recht voorbehoudt om de interestvoeten te wijzigen, blijft de toepasselijke interest voor de hele looptijd diegene die van toepassing was op het moment van de inschrijving. De gewijzigde interestvoeten zijn enkel van toepassing op inschrijvingen na dergelijke wijziging.

De vaste interestvoet, die op jaarbasis minimum 0,50 % en maximum 8% bedraagt, wordt vastgesteld door de Emittent per looptijd op basis van de marktvoorwaarden van obligaties uitgegeven door Belgische kredietinstellingen met een vaste rentevoet en dezelfde looptijd en vermeerderd met een premie die wordt vastgesteld op basis van de marktvoorwaarden (nl. de vraag en aanbod op de markt voor obligaties uitgegeven door de Emittent).

De Inschrijvers worden op de hoogte gebracht van de toepasselijke interestvoet aan de hand van de Definitieve Voorwaarden die worden bijgewerkt van zodra een wijziging van de interestvoet wordt doorgevoerd. De Definitieve Voorwaarden worden gepubliceerd op de website van de Emittent, www.terra2.be. Een exemplaar van de Definitieve Voorwaarden kan ook kosteloos worden aangevraagd via het algemeen telefoonnummer van de Emittent: +32 51 48.09.81 of kan worden opgehaald ter maatschappelijke zetel of op de bijkantoren van de Emittent (zie Afdeling 3.5.5).

Het ontwerp van de Definitieve Voorwaarden wordt aangehecht aan dit Prospectus als **Bijlage 2**.

De interesten voor een periode korter dan een volledig jaar zullen worden berekend op basis van het aantal vervallen dagen op basis van een jaar van 365 dagen (of 366 dagen voor een schrikkeljaar).

Als de betaaldatum van een interestbedrag van de Obligaties geen Werkdag is, is de betaling de volgende Werkdag verschuldigd. Dit uitstel geeft geen recht op bijkomende interest of enige andere betaling.

De Obligaties zullen geen rente meer opbrengen vanaf de datum waarop de Obligaties volledig terugbetaald of geannuleerd zijn.

3.4.10 Looptijd, Vervaldag en Terugbetaling

3.4.10.1 Terugbetaling op de vervaldag

De terugbetaling van de Obligaties zal a pari gebeuren op de eindvervaldag zoals die op het certificaat van inschrijving in het register van Obligaties wordt vermeld. Gezien de looptijd van de Obligaties kan variëren tussen 3, 4, 5, 6 of 7 jaar en beleggers doorlopend kunnen inschrijven, verschilt de eindvervaldag voor iedere Inschrijver.

De Inschrijver kan dus kiezen om te investeren in een of meerdere obligatiereeksen met verschillende looptijden die bepaald zijn door de Emittent.

Als een vervaldag geen Werkdag is, zal de betaling de volgende Werkdag verschuldigd zijn. Dit uitstel geeft geen recht op bijkomende interest of enige ander betaling.

3.4.10.2 Terugkoop en annulering

De Emittent heeft op elk moment het recht om te onderhandelen met (een) Obligatiehouder(s) teneinde Obligaties onderhands terug te kopen (a pari). De aldus teruggekochte Obligaties worden aan de Emittent overgedragen voor vernietiging.

3.4.10.3 Vervroegde aflossing en verjaring

De Emittent behoudt zich het recht voor om, met een opzeggingstermijn van minstens dertig (30) kalenderdagen, alle Obligaties vervroegd terug te betalen, op ieder ogenblik, tegen het hoogste bedrag van (i) de marktwaarde van de Obligaties en (ii) hun nominale waarde verhoogd met alle verlopen interest tot aan de datum van terugbetaling, in geval van een wijziging van de Belgische fiscale wetgeving en reglementering of een wijziging in de toepassing of interpretatie van die wetgeving na de uitgiftedatum van de Obligaties die de betaling van de hoofdsom en/of de interest op de Obligaties in het gedrang zou brengen en de Emittent zou verplichten om bijkomende bedragen te betalen om de betaling van de oorspronkelijk bepaalde bedragen en de interest te garanderen. Er mogen aan de consument geen kosten (zoals afwikkelingskosten) worden aangerekend voor de vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst.

De interestbedragen verjaren ten gunste van de Emittent na vijf (5) jaar te rekenen van hun vervaldag en de terugbetaling van het kapitaal van de Obligaties na tien (10) jaar vanaf de voor hun terugbetaling vastgestelde datum.

3.4.11 Rendement

De rendementen worden berekend op basis van de uitgifteprijs, van de betaling van de interest tijdens de duur van de obligatielening en van het terugbetalingsbedrag op de respectievelijke vervaldagen die telkens samen voor elke Obligatie worden geactualiseerd. Bij de berekening van het bruto rendement wordt enkel rekening gehouden met de uitgifteprijs en de interestvoet en wordt er verondersteld dat de Obligaties worden uitgegeven aan pari, worden aangekocht op de primaire markt en worden aangehouden gedurende de volledige looptijd. De bruto rendementen zullen samen met de interestvoeten worden vastgelegd in de Definitieve Voorwaarden.

- Bij inschrijving op Obligaties met een looptijd van 3, 4, 5, 6 of 7 jaar

Bij inschrijving op minder dan 100.000 EUR in één keer, is de interestvoet voor de volledige looptijd gelijk aan de vastgestelde interestvoet zoals van toepassing was op de dag van inschrijving.

Voorbeeld 1:

Stel dat een belegger op Obligaties intekent met een looptijd van 7 jaar voor 10.000 EUR met een bruto coupon van 2,25%/jaar

Het bruto jaarlijkse rendement bedraagt dan:

$10.000 \text{ EUR} \times 0,0225 = 225 \text{ EUR}$ (bruto rendement = 2,25 %)

Het netto jaarlijkse rendement bedraagt dan:

$10.000 \text{ EUR} \times 0,0225 = 225 \text{ EUR} - 30\% \text{ (roerende voorheffing)} = 157,50 \text{ EUR}$ (netto rendement = 1,575%).

Roerende voorheffing: de fiscale behandeling hangt af van de individuele situatie van elke belegger en is vatbaar voor mogelijke wijzigingen nadien.

- Bij inschrijving op Obligaties met een looptijd van 5, 6 of 7 jaar

Bij inschrijving voor minimum 100.000 EUR in één keer, is de interestvoet vanaf het eerste jaar van de looptijd gelijk aan de vastgestelde interestvoet zoals van toepassing was op de dag van inschrijving plus 25 basispunten.

Voorbeeld 2:

Stel dat een belegger voor 100.000 EUR intekent op Obligaties met een looptijd van 7 jaar aan een bruto coupon van 2,50%/jaar

Het bruto jaarlijkse rendement bedraagt dan:

$100.000 \text{ EUR} \times 0,0250 = 2.500 \text{ EUR}$ (bruto rendement = 2,50%)

Het netto jaarlijkse rendement bedraagt dan:

$100.000 \text{ EUR} \times 0,0250 = 2.500 \text{ EUR} - 30\% \text{ (roerende voorheffing)} = 1.750 \text{ EUR}$ (netto rendement = 1,75%).

Roerende voorheffing: de fiscale behandeling hangt af van de individuele situatie van elke belegger en is vatbaar voor mogelijke wijzigingen nadien.

3.4.12 Bericht aan de Obligatiehouders

De berichten bestemd voor Obligatiehouders met inbegrip van de vervroegde afsluiting en de oproepingen voor algemene vergaderingen van Obligatiehouders zullen in minstens één Nederlandstalige krant met grote oplage in België (naar alle verwachtingen “De Tijd”) worden gepubliceerd evenals op de website van de Emittent. De Emittent moet ervoor zorgen dat de berichten aan de Obligatiehouders zo spoedig mogelijk worden gepubliceerd conform artikel 570 W. Venn.

3.4.13 Vertegenwoordiging

De algemene vergadering van Obligatiehouders is bevoegd om in te stemmen met alle wijzigingen aan de voorwaarden van de Obligaties in de mate en wijze bepaald door artikel 568 en volgende van het W. Venn., te beslissen over daden van bewaring voor het gemeenschappelijk belang en in voorkomend geval een of meer gevolmachtigden aan te stellen die de door de vergadering genomen besluiten uitvoeren en de gezamenlijke Obligatiehouders vertegenwoordigen in het kader van de uitgifte. De beslissingen zijn bindend voor alle Obligatiehouders, zelfs voor diegenen die afwezig of onbekwaam zijn of er niet mee instemmen.

De vergadering kan worden bijeengeroepen door de raad van bestuur van de Emittent of de commissaris(sen) van de Emittent. Zij moeten de vergadering bijeenroepen op vraag van Obligatiehouders die ten minste één vijfde van de bestaande Obligaties vertegenwoordigen. De oproepingen voor elke algemene vergadering bevatten de

agenda met de opgave van de te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot beslissing. Zij worden bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en minstens één krant met grote oplage in België, ten minste vijftien (15) dagen vóór de vergadering.

Het recht om aan de algemene vergadering deel te nemen is onderworpen aan de inschrijving van de Obligatiehouder in het register van de Obligaties zoals bijgehouden door de Emittent. Op elke vergadering wordt een lijst van de aanwezigheden opgesteld.

De algemene vergadering van Obligatiehouders wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur van de Emittent en bij verhindering door een andere bestuurder. De voorzitter stelt een secretaris aan en kiest twee stemopnemers uit de aanwezige Obligatiehouders. Elke Obligatiehouder kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde, al dan niet Obligatiehouder. De raad van bestuur van de Emittent kan de vorm van de volmachten bepalen. Zij moeten ten minste drie (3) Werkdagen vóór de datum van de vergadering op de maatschappelijke zetel van de Emittent worden gedeponereerd.

De Obligaties geven elk recht op een aantal stemmen naar evenredigheid van het gedeelte van de obligatielening dat ze vertegenwoordigen met dien verstande dat de Obligatie dat het laagste bedrag vertegenwoordigt voor één stem wordt aangerekend en gedeelten van stemmen worden verwaarloosd.

Overeenkomstig artikel 574 van het W.Venn., kan de vergadering alleen geldig beraadslagen en beslissen als de aanwezigen ten minste de helft van het bedrag van de uitstaande Obligaties vertegenwoordigen. Als aan die voorwaarde niet wordt voldaan, is een nieuwe oproeping nodig en de tweede vergadering kan geldig beraadslagen, ongeacht het aantal Obligaties aangehouden door de aanwezige of vertegenwoordigde Obligatiehouders. De beslissingen worden genomen met ten minste drie vierde meerderheid van de aan de stemming deelnemende Obligaties. Beslissingen over daden van bewaring of de benoeming van gevolmachtigden, worden geldig aangenomen ongeacht het aantal Obligaties aangehouden door de aanwezige of vertegenwoordigde Obligatiehouders en met gewone meerderheid van stemmen.

De notulen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en door Obligatiehouders die dat vragen. Afschriften of uittreksels van deze notulen worden ondertekend door een bestuurder van de Emittent.

In geval van wijziging van de aangehaalde wetsbepalingen, worden de verwijzingen geacht te verwijzen naar de gewijzigde wetsbepalingen.

3.4.14 Machtiging

De raad van bestuur van de Emittent heeft toestemming gegeven voor de Uitgifte van de Obligaties bij beslissing van de Raad van Bestuur per 11 april 2018.

De Definitieve Voorwaarden van de aanbieding van de Obligaties zullen bijgewerkt en goedgekeurd worden door de heer Wim Verhaeghe in zijn hoedanigheid van

gedelegeerd bestuurder van de Emittent op basis van een machtiging gegeven door de raad van bestuur op 11 april 2018.

In deze notulen van de raad van bestuur dd. 11 april 2018 staat eveneens vermeld dat de interestvoeten voor de Uitgifte van de Obligaties minimum 0,50% en maximum 8% zullen bedragen.

3.4.15 Datum van uitgifte

De Obligaties zullen doorlopend worden uitgegeven.

3.4.16 Beperkingen

Onder voorbehoud van beperkingen in alle jurisdicties met beperking op de vrije overdraagbaarheid van de Obligaties betrekking tot de aanbiedingen, verkopen of overdrachten van Obligaties, zijn de Obligaties vrij overdraagbaar overeenkomstig het Belgische Wetboek van vennootschappen. De Obligaties zijn echter wel steeds voor het volledige bedrag vrij overdraagbaar en kunnen niet opgesplitst worden in meerdere bedragen.

3.5 Voorwaarden van de Uitgifte

3.5.1 Inlichtingen over de Uitgifte, vooropgestelde kalender en modaliteiten van een aanvraag tot inschrijving

3.5.1.1 Definitieve Voorwaarden waaraan de Uitgifte onderworpen is

De Emittent heeft geopteerd voor een basisprospectus en een afzonderlijk document waarin de definitieve voorwaarden waaraan de aanbieding onderworpen is, worden beschreven, nl. de Definitieve Voorwaarden. In deze Definitieve Voorwaarden zal de toepasselijke bruto-interestvoet en het bruto-rendement van de Obligaties per looptijd worden vastgesteld. Tevens zal de inschrijvingsdag vanaf wanneer deze interestvoeten toepasselijk zijn, worden vastgesteld.

De Definitieve Voorwaarden die van toepassing zijn op het moment van inschrijving zijn beschikbaar op de website van de Emittent, www.terra2.be alsook op de maatschappelijke zetel en de bijkantoren van de Emittent (zie Afdeling 3.5.5). De Definitieve Voorwaarden kunnen ook telefonisch worden opgevraagd op het algemeen telefoonnummer van de Emittent: +32 51 48.09.81.

3.5.1.2 Nominaal bedrag van de Uitgifte, de Obligaties, nummering en ingenottreding

Het nominaal bedrag van de doorlopend uitgegeven, niet-achtergestelde lening bedraagt maximaal 7.500.000 EUR, vertegenwoordigd door opeenvolgende reeksen van Obligaties naargelang de maandelijkse ingenottreding telkens op de 1ste of de 16de van de maand. De Obligaties worden doorlopend genummerd in functie van de datum van hun uitgifte.

Het nominaal bedrag van een Obligatie is vrij naar keuze van de Inschrijver te bepalen in het Intekenformulier (zoals vervat in **Bijlage 1**) met een minimum bedrag van 1.000 EUR. Er zijn geen vaste coupures van de Obligaties waardoor deze verder per 1 EUR kunnen bepaald worden.

Indien het maximaal bedrag van de Uitgifte niet behaald is, zal de Emittent de uitgifte toch doorvoeren.

3.5.1.3 Inschrijvingsperiode

De Inschrijvingsperiode voor de Uitgifte loopt van 1 oktober 2018 tot en met 30 september 2019 (CET) onder voorbehoud van vervroegde afsluiting overeenkomstig Afdeling 3.5.1.6.

In principe zullen de Obligaties waarvoor de betaling overeenkomstig Afdeling 3.5.1.5 wordt ontvangen van de 1ste tot en met de 15de van de maand, ingaan en rente dragen vanaf de 16de van die maand en zullen Obligaties waarvoor de betaling wordt ontvangen van de 16de van de maand tot en met de laatste dag van de maand, ingaan en rente dragen vanaf de 1ste van de volgende maand.

3.5.1.4 Inschrijvingsprocedure

Beleggers die wensen in te schrijven op Obligaties moeten het Intekenformulier (zoals vervat in **Bijlage 1**) correct ingevuld en ondertekend indienen bij of opsturen naar het hoofdkantoor van de Emittent (Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark) of één van de bijkantoren van de Emittent (Leopold II Laan 24, 8000 Brugge of Meensesteenweg 203, 8800 Roeselare of Gustaaf Callierlaan 74/001, 9000 Gent). Het is mogelijk dat de Emittent tijdens de Inschrijvingsperiode nog bijkantoren opent. Ook daar kan het Intekenformulier worden ingediend of naartoe worden gezonden. De adressen van die bijkantoren kunnen op de website van de Emittent worden gevonden: www.terra2.be. Het indienen bij het hoofdkantoor of de bijkantoren kan gebeuren op Werkdagen tijdens de werkuren. In elk geval dient het Intekenformulier door de Emittent te worden ontvangen vóór 16 uur (CET) op 30 september 2019.

3.5.1.5 Betalingsdatum en modaliteiten

De inschrijvingsprijs moet binnen de vijf (5) Werkdagen na de inschrijving worden betaald op de rekening van de Emittent. De betaling wordt geacht te zijn gebeurd wanneer de Emittent de betaling heeft ontvangen (valutatatum van de Emittent). Indien de inschrijvingsprijs niet binnen de tien (10) Werkdagen na de inschrijving wordt ontvangen door de Emittent, wordt de inschrijving geacht vervallen te zijn.

De enige geaccepteerde betalingswijze voor de inschrijvingsprijs is per overschrijving of storting op het bankrekeningnummer IBAN BE83 7310 0361 2415 BIC KRED BE BB gehouden door de Emittent bij KBC Bank NV.

3.5.1.6 Vervroegde afsluiting

De Inschrijvingsperiode wordt vervroegd afgesloten indien het totale nominale bedrag (zijnde 7.500.000 EUR) van de obligatielening volledig is onderschreven.

De obligaties zijn gealloceerd op basis van het principe ‘first come, first serve’.

Betalingen die zouden zijn uitgevoerd met betrekking tot de inschrijving op Obligaties die niet werden toegewezen, zullen door de Emittent worden terugbetaald in België binnen de vijf (5) Werkdagen na de vervroegde afsluiting op de rekening aangeduid door de Inschrijver in het Intekenformulier. De Inschrijvers kunnen geen interest vorderen op hun reeds uitgevoerde betalingen.

3.5.1.7 Minimum en maximum inschrijvingsbedrag

Het minimum inschrijvingsbedrag bedraagt 1.000 EUR. Er is geen maximum inschrijvingsbedrag.

3.5.1.8 Levering

De Obligaties zijn obligaties op naam die vertegenwoordigd worden door een inschrijving op naam van de Obligatiehouder in het register van Obligaties dat wordt bijgehouden door de Emittent.

Binnen de zeven (7) Werkdagen na ontvangst van de betaling overeenkomstig Afdeling 3.5.1.5, zal de Emittent een certificaat van de inschrijving in het register van de houders van Obligaties opsturen naar het adres van de Obligatiehouder zoals vermeld in het Intekenformulier. De specifieke voorwaarden van de Obligatie (o.a. de toepasselijke interestvoet) worden aangeduid op voornoemd certificaat. Dit certificaat levert geenszins het bewijs van eigendomsrechten; het geldt als bevestiging van inschrijving in het register van Obligaties.

3.5.1.9 Bekendmaking van de resultaten van de Uitgifte

De resultaten van de Uitgifte zullen bij de afsluiting van de verrichting worden bekendgemaakt op de website van de Emittent, www.terra2.be.

De Uitgifte geeft geen aanleiding tot voorkeurrechten noch claimrechten.

3.5.2 Plan voor het op de markt brengen en de toewijzing van de effecten

De Uitgifte is een openbare aanbieding aan het publiek in België.

De Inschrijving staat open voor elke belegger. Er zijn geen voorbehouden tranches.

Het verspreiden van het Prospectus en de aanbieding en de verkoop van Obligaties via dit Prospectus, kunnen echter in sommige landen worden beperkt door de wet- of regelgeving. Personen die dit Prospectus in hun bezit krijgen, dienen zich te informeren over dergelijke beperkingen en deze na te leven.

Het Prospectus mag niet worden gebruikt voor, of in het kader van, en vormt in geen enkel geval, een aanbieding tot verkoop of een uitnodiging om op Obligaties in te schrijven of ze te kopen in het kader van dit Prospectus, in een land waar een dergelijke aanbieding of uitnodiging onwettig zou zijn.

3.5.3 Vaststelling van de uitgifteprijs

De uitgifteprijs wordt vastgesteld a pari van de nominale waarde van de Obligaties. De uitgifteprijs is steeds volledig vol te storten bij inschrijving overeenkomstig Afdeling 3.5.1.5.

3.5.4 Plaatsing

3.5.4.1 Coördinatoren van de Uitgifte

De coördinatie van de aanbieding gebeurt door de Emittent.

3.5.4.2 Financiële dienst

De financiële dienst van de Uitgifte zal in België worden waargenomen door de Emittent.

Het Prospectus alsmede het noodzakelijke Intekenformulier en de toepasselijke Definitieve Voorwaarden zullen ter maatschappelijke zetel en op de bijkantoren van de Emittent (zie artikel 3.5.5) gratis ter beschikking zijn. Het Prospectus en de Definitieve Voorwaarden kunnen eveneens worden geraadpleegd op de website van de Emittent (www.terra2.be). Een exemplaar van het Prospectus en de Definitieve Voorwaarden kan ook worden aangevraagd via het algemeen telefoonnummer van de Emittent: +32 51 48.09.81.

3.5.5 Financiële informatie betreffende de Emittent

De financiële informatie betreffende de Emittent zal beschikbaar zijn op de maatschappelijke zetel van de Emittent (Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark) en op de bijkantoren van de Emittent (Leopold II Laan 24, 8000 Brugge of Meensesteenweg 203, 8800 Roeselare of Gustaaf Callierlaan 74/001, 9000 Gent). Het is mogelijk dat de Emittent tijdens de Inschrijvingsperiode nog bijkantoren opent. Ook daar kan de financiële informatie worden verkregen. De adressen van die bijkantoren kunnen op de website van de Emittent worden gevonden: www.terra2.be. De gecontroleerde enkelvoudige jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekening waarvan sprake in dit Prospectus en de verslagen van de raad van bestuur en de commissaris die hiermee

verband hebben worden neergelegd bij de Nationale Bank van België, waar ze beschikbaar zijn voor raadpleging door éénieder via de website van de Nationale Bank van België bij de rubriek Balanscentrale (www.nbb.be).

In de bijlage aan deze Prospectus zijn eveneens de cijfers over de laatste 3 jaar terug te vinden van de Emittent.

4. FISCAAL STELSEL VAN DE UITGIFTE

De onderstaande informatie is van algemene aard en heeft niet de bedoeling alle fiscale aspecten van de Uitgifte te behandelen. In sommige gevallen kunnen andere regels van toepassing zijn. Bovendien kan de fiscale reglementering en de interpretatie ervan in de loop van de tijd veranderen. Aangezien de Obligaties enkel aan Belgische inwoners zullen worden aangeboden, wordt hierna enkel het fiscale stelsel van Obligaties in hoofde van Belgische inwoners (natuurlijke personen, vennootschappen en rechtspersonen) behandeld. Kandidaat-beleggers die nadere toelichtingen wensen over de fiscale gevolgen van de aankoop, het bezit en de overdracht van Obligaties worden verzocht de financiële en fiscale adviseurs te raadplegen op wie zij gewoonlijk een beroep doen.

4.1 Belgische roerende voorheffing

De betalingen van interest op de Obligaties door of voor rekening van de Emittent zijn in het algemeen onderworpen aan Belgische roerende voorheffing op het brutobedrag van de interest. Deze roerende voorheffing bedraagt momenteel 30%.

Volgens het Belgische fiscale recht omvat het begrip interest niet alleen de jaarlijkse interestbetalingen maar ook elk bedrag betaald of toegekend boven de uitgifteprijs, ongeacht of de toekenning vóór de bij overeenkomst vastgestelde vervaldag is gebeurd. Deze inkomsten zijn belastbaar ten name van elke opeenvolgende houder van de effecten in verhouding tot de bezitsduur van het effect.

Onder bepaalde voorwaarden is er geen roerende voorheffing verschuldigd of wordt volledig of gedeeltelijk verzaakt aan de inning ervan. Deze vrijstelling of verzaking is bijvoorbeeld van toepassing op beroepsbeleggers.

4.2 Belgische inkomstenbelasting

4.2.1 Natuurlijke personen inwoners van België

Voor Belgische natuurlijke personen (d.w.z. natuurlijke personen die hun woonplaats of zetel van hun fortuin in België hebben) die Obligaties aanhouden als privé-belegging, werkt de roerende voorheffing bevrijdend en moet de interest bijgevolg niet worden aangegeven in hun aangifte in de personenbelasting.

Belgische natuurlijke personen kunnen evenwel opteren om de interest toch aan te geven in hun aangifte in de personenbelasting; in dat geval wordt de interest afzonderlijk belast tegen 30%, (of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten). In geval van aangifte van de interest is de ingehouden roerende voorheffing verrekenbaar binnen de gebruikelijke voorwaarden.

Meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van Obligaties (met uitzondering van de pro rata gelopen interesten), zijn in principe niet belastbaar. Gerealiseerde minderwaarden zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

Belgische natuurlijke personen die Obligaties aanhouden buiten het normale beheer van hun privévermogen zullen in principe belastbaar zijn op meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van Obligaties tegen het tarief van 33% verhoogd met de gemeentelijke opcentiemen (of, als dat voordeliger uitkomt, tegen de geldende progressieve tarieven, rekening houdend met de andere aangegeven inkomsten). Minderwaarden zullen in principe aftrekbaar zijn. De aftrek van de minderwaarden gerealiseerd op Obligaties aangehouden buiten het normale beheer van het privévermogen is beperkt tot de inkomsten die de belastingplichtige tijdens de volgende vijf belastbare tijdperken zal behalen uit handelingen als bedoeld in artikel 90, 1^o van het Wetboek der Inkomstenbelastingen.

Belgische natuurlijke personen die Obligaties aanhouden binnen het kader van hun beroepswerkzaamheid zullen in principe belastbaar zijn op meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van Obligaties tegen de normale progressieve tarieven van de personenbelasting.

4.2.2 Vennootschappen inwoners van België

De interest die wordt toegekend of betaald aan een Obligatiehouder die onderworpen is aan de Belgische vennootschapsbelasting (d.w.z. vennootschappen die hun maatschappelijke zetel, voornaamste vestiging of hun zetel van bestuur of beheer in België hebben), evenals de meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van de Obligaties, zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting.

Het normale tarief bedraagt 29,58% voor boekjaren die aanvangen vanaf 01/01/2018 en daalt naar 25% vanaf aanslagjaar 2021 (of verlaagd tarief indien van toepassing).

De roerende voorheffing kan in principe verrekend worden met de verschuldigde vennootschapsbelasting.

De minderwaarden gerealiseerd bij de overdracht van de Obligaties zijn aftrekbaar binnen de geldende regels.

4.2.3 Rechtspersonen inwoners van België

Belgische rechtspersonen onderworpen aan de Belgische rechtspersonenbelasting (d.w.z. rechtspersonen die geen aan de vennootschapsbelasting onderworpen vennootschap zijn, en die hun maatschappelijke zetel, voornaamste vestiging of hun zetel van bestuur of beheer in België hebben) zijn onderworpen aan de roerende voorheffing van 30% op de interest. Deze voorheffing is bevrijdend. Bijgevolg moet de interest niet worden aangegeven in hun aangifte in de rechtspersonenbelasting.

Meerwaarden die worden gerealiseerd naar aanleiding van de overdracht van Obligaties (met uitzondering van de pro rata gelopen interesten), zijn in principe niet belastbaar. Gerealiseerde minderwaarden zijn in principe niet fiscaal aftrekbaar.

4.3 Successierechten

Indien bij overlijden van de Obligatiehouder het effect deel uitmaakt van de nalatenschap of geacht wordt er deel van uit te maken, moet de waarde ervan worden aangegeven met het oog op de heffing van de successierechten.

4.4 Taks op beursverrichtingen

De taks op beursverrichtingen met betrekking tot verrichtingen op de primaire markt werd afgeschaft. Bij de uitgifte van de Obligaties zal dus geen beurstaks verschuldigd zijn. De aankoop en de verkoop van de Obligaties op de secundaire markt in België zijn aan de beurstaks onderworpen indien deze verrichtingen via een professionele tussenpersoon worden uitgevoerd. Het tarief van de beurstaks bedraagt 0,12%, te berekenen op de aan- of verkoopprijs. De wet beperkt de taks evenwel tot een maximaal bedrag van 1.300 EUR per verrichting en per partij. Sommige beleggers die voor eigen rekening handelen, genieten van een vrijstelling van de taks indien bepaalde voorwaarden vervuld zijn: onder meer de niet-inwoners en Belgische institutionele beleggers zoals banken, beursvennootschappen en sommige verzekeringsondernemingen.

4.5 Effectentaks

Natuurlijke personen zijn sinds 10 maart 2018 een jaarlijkse heffing van 0,15% verschuldigd op hun Belgische en buitenlandse effectenrekeningen. Er geldt een vrijstelling op effectenrekeningen met een uitstaand bedrag van minder dan 500.000 EUR (gemiddelde waarde van alle effectenrekeningen gemeten tijdens de referentieperiode). De drempel geldt per rekeninghouder.

Wordt de effectenrekening gehouden bij een Belgische tussenpersoon, dan wordt de taks automatisch en bevrijdend door die tussenpersoon ingehouden. Als er geen of onvoldoende inhouding van de taks gebeurt moet de natuurlijke persoon zelf spontaan een aangifte doen voor de berekening en betaling van de taks.

Rechtspersonen vallen niet onder deze taks.

5. GEGEVENS OVER TERRA²

5.1 Algemene informatie over de emittent

Naam van de vennootschap:	Terra ² NV.
Maatschappelijke zetel:	Wilgenlaan 39 – 8610 Kortemark (België).
Telefoonnummer:	+32 51 48.09.81
Oprichtingsdatum en duur:	<p>De Emittent werd opgericht op 6 december 1991 onder de naam Hyboma uit een splitsing van Hyboma NV in vereffening met handelsregisternummer Brugge (afdeling Oostende) 29.475 en BTW nummer 0412.120.030. Het kapitaal van de Emittent werd verhoogd van 18.678.500 BEF naar 18.698.552 BEF en op 25 mei 2000 omgezet naar 463.525 EUR. Er werden vervolgens volledig nieuwe statuten aangenomen en het kapitaal werd verhoogd van 463.525 EUR naar 464.000 EUR op 9 juni 2004. De statuten werden gewijzigd ingevolge de verkrijging van de hoedanigheid van een “vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan” en de wijziging van het maatschappelijk doel (meer bepaald het schrappen van de publieke kredietverlening) op 4 november 2010.</p> <p>Het kapitaal werd volledig volstort. De statuten werden gewijzigd op 23 april 2014 ingevolge een kapitaalverhoging dmv inbreng in natura. Hyboma NV brengt een onroerend goed in t.b.v. 644.000 EUR. Het kapitaal werd hierdoor verhoogd naar 1.108.000 EUR.</p> <p>De statuten werden nogmaals gewijzigd op 14 september 2016 ingevolge een wijziging van het maatschappelijk doel.</p> <p>De Emittent is opgericht voor onbepaalde duur.</p>
Ondernemingsnummer:	0445.949.778 (RPR Veurne).
Toepasselijk recht:	De Emittent is opgericht naar Belgisch recht en wordt beheerst door het Belgisch recht.
Rechtsvorm:	Naamloze vennootschap die een openbaar beroep op het spaarwezen doet of heeft gedaan.
Maatschappelijk doel:	<p>Het maatschappelijk doel van de Emittent wordt bepaald in artikel 3 van de statuten en luidt als volgt:</p> <p><u>I. Voor rekening van derden:</u></p> <p>De handel in onroerende goederen; de aan- en verkoop van onroerende goederen; de promotie en de coördinatie van het bouwen “sleutel op de deur”; het fungeren als centralisatiemaatschappij van hypothecaire verrichtingen; de aankoop en verkoop van, het oprichten van, het bouwen en verbouwen van, het uitvoeren van ruwbouwwerken aan en het onder kap brengen van gebouwen.</p>

In België of in het buitenland, voor haar eigen rekening of voor rekening van derden en/of tussenpersonen, alle immobiliaire operaties van om het even welke aard en alle hiermede verbandhoudende handelingen, en onder meer: de aan- en verkoop, ruiling, verhuring, expertise, beheer, omvorming of ombouwing en valoriseren van onroerende goederen van alle aard, zo gebouwen als gronden, zo op het platteland als in bebouwde zones en dit door middel van lotisering, verkaveling, nieuwbouw, heropbouw en verbouwing.

De aan- en verkoop, optrekken en verhuring, beheer, promotie en projectontwikkeling van alle onroerende goederen, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, of in samenwerking met derden.

Het verlenen van diensten-, advies-, hulp- en beheersbijstand, met het oog op de bevordering van de organisatie, de communicatie, de rentabiliteit, de commerciële strategie, de financiën, de productie, de marketing en in het algemeen het management van de opdrachtgevers.

De assistentie van de leiding op het administratief, commercieel en financieel vlak en de uitvoering van alle speciale opdrachten, meer bepaald van commerciële en financieringsstudies, interimmanagement, alsook op het domein van de Europese integratie van de opdrachtgevers.

II. Algemene activiteiten:

A/ Het verwerven van participaties in eender welke vorm in alle bestaande of op te richten rechtspersonen en vennootschappen, het stimuleren, de planning, de coördinatie, de ontwikkeling van en de investering in rechtspersonen en ondernemingen waarin zij al of niet een participatie aanhoudt.

B/ Het toestaan van intragroepelingen aan rechtspersonen en ondernemingen van de Hyboma-groep.

C/ Het verlenen van adviezen van financiële, technische, commerciële of administratieve aard; in de ruimste zin, met uitzondering van adviezen inzake beleggingen en geldplaatsingen; bijstand en diensten verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks op het vlak van administratie en financiën, verkoop, productie en algemeen bestuur.

D/ Het waarnemen van alle bestuursopdrachten en opdrachten van vereffenaars, het uitoefenen van opdrachten en functies.

E/ Het ontwikkelen, kopen, verkopen, in licentie nemen of geven van octrooien, knowhow en aanverwante immateriële duurzame activa.

F/ Het verlenen van administratieve prestaties en computerservices.

G/ De aan- en verkoop, in- en uitvoer, commissiehandel en vertegenwoordiging van om het even welke goederen, in 't kort tussenpersoon in de handel.

H/ Het onderzoek, de ontwikkeling, de vervaardiging of commercialisering van nieuwe producten, nieuwe vormen van technologie en hun toepassingen.

I/ Sociaal doel:

De vennootschap heeft ook als bijkomend (sociaal) doel dat zij werkzoekenden uit de kansengroepen wenst aan te werven en er zorg voor wil dragen dat de werknemers goed begeleid worden in de onderneming.

III. Het beheer van eigen roerend en onroerend vermogen:

A/ Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen; alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten zoals de huurfinanciering van onroerende goederen aan derden, het aankopen, verkopen, ruilen, bouwen, verbouwen, onderhouden, verhuren, huren, verkavelen, prospecteren en uitbaten van onroerende goederen; de aan- en verkoop, huur en verhuur van roerende goederen, alsmede alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit doel in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van de roerende en onroerende goederen te bevorderen, alsmede zich borg te stellen voor het goede verloop van verbintenissen door derde personen aangegaan die het genot zouden hebben van deze roerende en onroerende goederen.

B/ Het aanleggen, het oordeelkundig uitbouwen en beheren van een roerend patrimonium, alle verrichtingen met betrekking tot roerende goederen en rechten, van welke aard ook, zoals het verwerven door inschrijving of aankoop en het beheren van aandelen, obligaties, kasbons of andere roerende waarden, van welke vorm ook, van Belgische of buitenlandse, bestaande of nog op te richten rechtspersonen en ondernemingen.

IV. Bijzondere bepalingen

De vennootschap mag alle verrichtingen stellen van commerciële, industriële, onroerende, roerende of financiële aard die rechtstreeks of onrechtstreeks met haar doel verwant of verknocht zijn of de verwezenlijking ervan kunnen bevorderen.

De vennootschap mag betrokken zijn bij wijze van inbreng, samensmelting, inschrijving of op elke andere wijze, in de ondernemingen, verenigingen of vennootschappen, die een gelijkaardig, soortgelijk of samenhangend doel hebben of die nuttig zijn voor de verwezenlijking van het geheel of een gedeelte van haar maatschappelijk doel.

Bovenvermelde opsomming is niet beperkend, zodat de vennootschap alle handelingen kan stellen, die op welke wijze ook kunnen bijdragen tot de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag haar doel verwezenlijken zowel in België als in het buitenland, op alle wijzen en manieren, die zij het best geschikt zou achten.

De vennootschap mag geenszins aan vermogensbeheer of beleggingsadvies doen als bedoeld in de Wetten en Koninklijke Besluiten terzake.

	De vennootschap zal zich dienen te onthouden van werkzaamheden die onderworpen zijn aan reglementaire bepalingen voor zover de vennootschap zelf niet aan deze bepalingen voldoet.
Jaarlijkse algemene vergadering & buitengewone algemene vergaderingen:	De gewone algemene vergadering heeft elk jaar plaats op de vierde donderdag van de maand mei om vijftien uur. De jaarvergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap behoudens andersluidende bijeenroeping. De bijzondere en de buitengewone algemene vergaderingen worden eveneens gehouden hetzij op de zetel hetzij op een andere plaats aangeduid in de oproepingen.

5.2 Groepsstructuur van de emittent

5.2.1 Belangrijkste aandeelhouder

Het kapitaal van de Emittent wordt vertegenwoordigd door 5.198 aandelen op naam.

5.197 aandelen op naam worden aangehouden door Krekedal BVBA die de meerderheidsaandeelhouder van de Emittent is. De hoofdaandeelhouder van Krekedal BVBA is De Beide Vlaanderen NV. De hoofdaandeelhouder van De Beide Vlaanderen NV is de heer Wim Verhaeghe die derhalve de Hyboma-Groep controleert.

Er zijn geen regelingen bekend die later kunnen resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de Emittent.

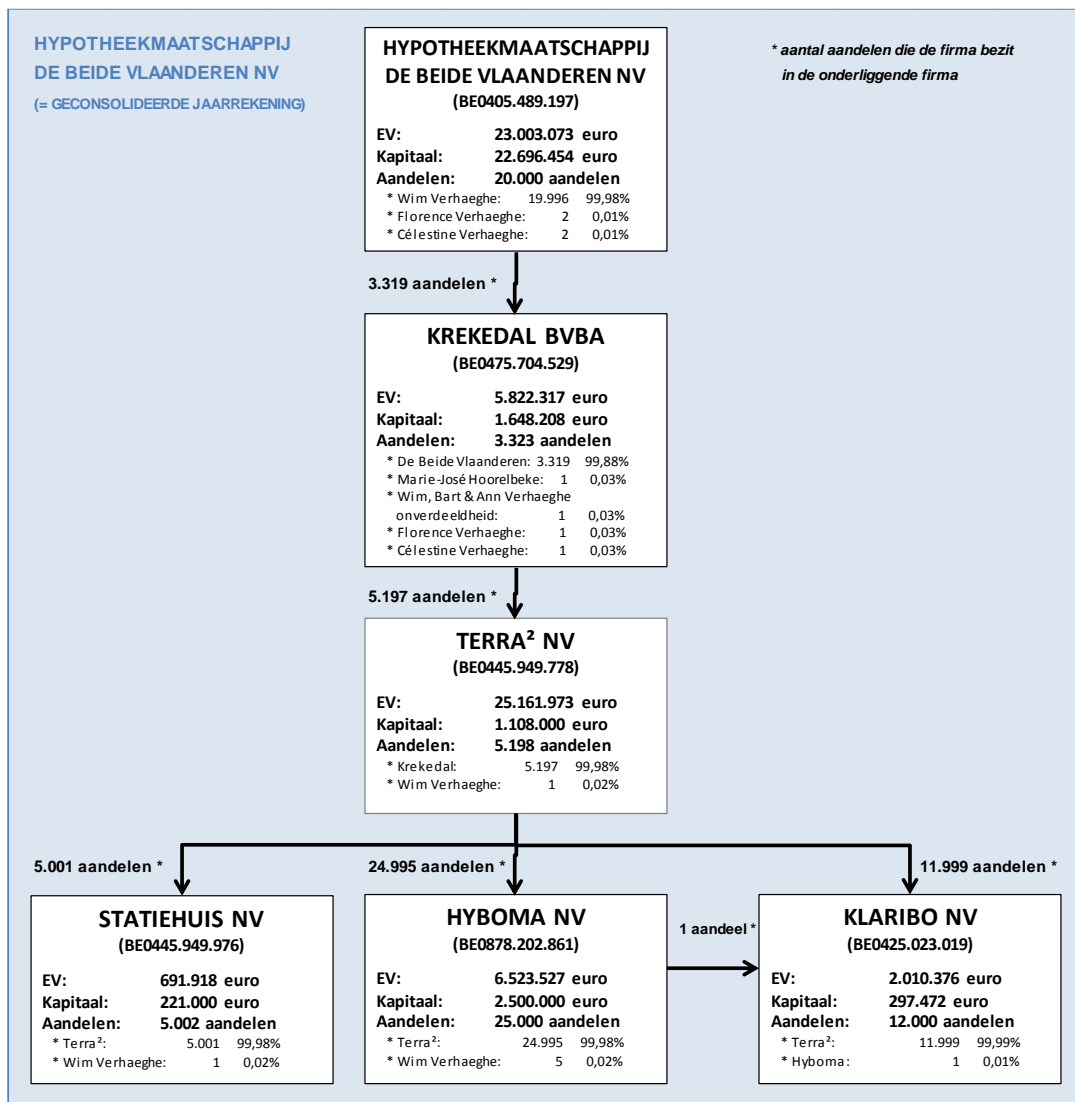
5.2.2 Groepsstructuur

De Emittent is een dochtervennootschap ten belope van 99,98% van de vennootschap Krekedal BVBA en telt zelf als dochtervennootschappen de vennootschappen Hyboma NV, Statiehuis NV en Klaribo NV. Op haar beurt is Krekedal BVBA vanaf 29/12/2016 een dochtervennootschap van De Beide Vlaanderen NV waarbij deze laatste nu fungeert als familiale holdingvennootschap in de zin van artikel 10 W. Venn. Deze vennootschappen vormen samen de Hyboma-Groep.

In 2016 werd de groepstructuur gewijzigd zodat De Beide Vlaanderen NV nu de Hyboma-Groep controleert.

Binnen de Hyboma-Groep heeft de Emittent (Terra² NV) verder haar controle op Statiehuis NV versterkt door de aankoop van 47% van de aandelen van Statiehuis NV om op 99,98% van de aandelen uit te komen.

Figuur 2 – Organisatiestructuur Hyboma-Groep op 31 december 2017



5.3 Activiteiten van de vennootschappen binnen de groep

5.3.1 Belangrijkste activiteiten

Naast het aanhouden van deelnemingen in Hyboma NV, Statiehuis NV en Klaribo NV bestaat de belangrijkste activiteit van de Emittent uit de aankoop, verkaveling en verkoop van bouwpercelen. Deze activiteit wordt uitgevoerd met het oog op het rechtstreeks verkopen als bouwgrond aan klanten alsook met het oog op de samenwerking met Hyboma NV, de dochtervennootschap van de Emittent, waarbij Hyboma NV dan de woning in samenspraak met de klant bouwt op een bouwperceel dat zich in de portefeuille van de Emittent bevindt. Op datum van het basisprospectus heeft de Emittent effectief 680 verkavelde percelen bouwgrond te koop in portefeuille. Deze verkavelde percelen bouwgrond die te koop staan, zijn een momentopname en worden dagelijks bijgehouden en berekend adhv de vergunde

percelen bouwgrond die te koop worden gesteld verminderd met de reeds vergunde percelen bouwgrond die ondertussen verkocht en verleden zijn. Op basis van de huidige en toekomstige portefeuille kan worden geconcludeerd dat de Emittent nog heel wat werkzaamheden in het vooruitzicht heeft.

Cijfermatig kunnen de belangrijkste activiteiten van de Emittent op datum van 31 december 2017 als volgt onderverdeeld worden:

- Omzet
 - Verkopen gronden: 5.976.204,72 EUR
 - Reservatie gronden: 1.209.792,28 EUR

De reservatie gronden is een commissie die de Emittent rekent op de gronden die exclusief in portefeuille gehouden worden voor Hyboma NV.

- Voornaamste andere bedrijfsopbrengsten
 - Ontvangen huurgelden: 101.162,91 EUR

Hiervan wordt 36.000 EUR betaald door Hyboma NV voor het huren van de kantoren die eigendom zijn van de Emittent.

De belangrijkste intragroeptransactie bestaat erin dat de Emittent per 31 december 2017 een openstaande vordering heeft op Hyboma NV onder de vorm van een intragroepening (korte termijnkrediet) t.b.v. 7.135.000 EUR.

Hierop werden door de Emittent intresten aangerekend t.b.v. 447.640,98 EUR.

Voor een beschrijving van de activiteiten van de groepsvennootschappen, wordt verwezen naar Afdeling 5.3.5 van het Prospectus.

5.3.2 Belangrijkste markten

De provincie West-Vlaanderen is geografisch gezien de belangrijkste markt waar de Emittent actief is. Daarnaast is de Emittent ook actief in de provincie Oost-Vlaanderen, waar ongeveer een derde van het totale grondaanbod zich bevindt.

Zoals reeds vermeld in Afdeling 5.3.1, is de belangrijkste markt waarop de Emittent actief is de vastgoedmarkt. De Emittent op zich voert voornamelijk activiteiten uit op de markt van de aankoop, verkaveling en verkoop van bouwgronden. Samen met haar dochtervennootschap, Hyboma NV, is de Emittent actief op de bredere markt van het vastgoed. De Emittent en zijn dochtervennootschappen werken vaak samen om op de aangekochte bouwgronden, bouwprojecten te ontwikkelen die nadien gezamenlijk worden aangeboden. De bouwgronden worden echter uitzonderlijk ook door de Emittent als pure bouwgrond verkocht.

Teneinde te concurreren op die bredere vastgoedmarkt, zorgt de Emittent voor goedgelegen, kwalitatieve stukken bouwgrond. Zijn dochtervennootschap Hyboma NV zorgt voor kwalitatieve en duurzame bouwprojecten voor alle budgetten en

stijlen en dit gesteund op jarenlange ervaring. De Hyboma-Groep en haar bouwprojecten bestaan immers sinds eind jaren '60. De goede naam die de Hyboma-Groep in de jaren heeft opgebouwd in haar thuismarkt zorgt voor heel wat bekendheid in de streek.

5.3.3 Verklaring van de Emittent ten aanzien van haar concurrentiepositie

De Emittent beschikt niet over een uitgewerkte studie waarin hij zijn concurrentiepositie ten aanzien van zijn concurrenten kan toelichten. Daarom wordt er gebruik gemaakt van de Trends Top 5.000 (www.trendstop.be) om een indicatie te geven van waar de Emittent zich bevindt ten opzichte van zijn sectorgenoten. De Emittent wordt in de Trends Top 5.000 geklasseerd in de sector bouwondernemingen.

In de Trends Top 5.000 die is gebaseerd op de financiële kerncijfers van de statutaire jaarrekeningen van het boekjaar 2016, neemt de Emittent de volgende plaatsen in ten opzichte van enerzijds alle bedrijven van België en anderzijds haar sectorgenoten:

- | | |
|---|---------------------|
| - plaats Trends Top 5.000 (omzet): | plaats 2.874/5.000; |
| - plaats Trends Top 5.000 (toegevoegde waarde): | plaats 3.012/5.000; |
| - plaats t.o.v. sectorgenoten (omzet): | plaats 91/155; |

Overigens verwijst de Emittent naar Afdeling 1.1.7. van deze Prospectus.

5.3.4 Trends binnen de bouwsector

• **Confederatie Bouw – bouwbarometer – maart 2018** **Werkgelegenheid gestegen in vierde kwartaal**

De werkgelegenheid is in het vierde kwartaal toegenomen met 700 werknemers. Ook het orderboek kent een positieve evolutie en is gevuld met werk voor 5,93 maanden, een recordniveau. De conjunctuurbeoordeling is in de maand februari afgenomen maar blijft op een hoog niveau. De gegevens van de FOD Economie geven aan dat de vergunningen voor nieuwe woningen gestegen zijn. Het aantal vergunde niet-woongebouwen stijgt ook, in tegenstelling met het vergund volume. Het aantal faillissementen is ten slotte verder gestegen.

Stemming van de aannemers verslechterd

In de maand januari is de conjunctuurbeoordeling van de aannemers gedaald na de toename in de maand december.

Volgens het driemaandelijke gemiddelde is er terug een verschil tussen de pessimisten en optimisten ontstaan in januari. Het aandeel aannemers met een pessimistische visie is stabiel gebleven en komt op 11%. Het aandeel optimisten verminderde tot 10,7% (tegenover 11% een maand voordien).

Niettemin blijft het aantal optimisten op een hoog niveau in vergelijking met de vorige maanden.

Werkvolume in de bouw gestegen met meer dan 2%.

De Belgische economie verkeert in een fase van hoogconjunctuur met een groei die oploopt tot 1,7 % in 2017 en 2018. Dit blijkt uit de meeste recente cijfers van de algemene economische vooruitzichten van de Nationale Bank.

Dit geldt ook voor de bouwsector waar de vooruitzichten op groen staan. Volgens diverse bronnen (waaronder Euroconstruct) volgt het werkvolume in de bouw de Belgische hoogconjunctuur met een geschatte groei van meer dan 2% zal in 2017.

In het vierde kwartaal van 2017 is de werkgelegenheid gestegen

De werkgelegenheid (loontrekkenden) in de bouw is in het vierde kwartaal van 2017 toegenomen met 700 werknemers in vergelijking met een kwartaal eerder. Dit is een toename met 0,3%. In het derde kwartaal liep het aantal werknemers lichtjes terug met 0,1%. Het eerste en tweede kwartaal van 2017 kende dan weer een toename in het aantal jobs met respectievelijk 0,3% en 0,2% groei.

In vergelijking met het vierde kwartaal van 2016 is de werkgelegenheid met 1.500 loontrekkenden gestegen of een toename met 0,7%.

Orderboekje neemt toe

In de periode december 2017 tot februari 2018 steeg het orderboek van de aannemers, (verzekerde activiteitsduur) met 2,5% en was gemiddeld gevuld met werk voor 5,93 maanden tijdens deze periode. De vorige drie maanden was het orderboek gemiddeld gevuld met 5,79 maanden werk.

In december 2016 is het orderboek abrupt gestegen en bleef nadien ongeveer op hetzelfde niveau tot oktober van 2017, met uitzonderingen van de maanden mei en augustus met een minder gevuld orderboek. De maanden november 2017 tot februari 2018 bevinden zich met een zeer goed gevuld orderboek op een recordniveau in vergelijking met de vorige maanden met november als uitschieter. De trend blijft dan ook toenemen en dit tot minstens december 2017.

Woningbouw: stijging voor nieuwbouw

Het aantal vergunde nieuwe woningen is in de maanden september tot november 2017 sterk toegenomen met 41,8%. Er werden toen 15.648 nieuwe woningen vergund tegenover 11.034 tijdens de maanden juni tot augustus. De maand oktober kende met 5.894 toegekende vergunningen een uitschieter in vergelijking met de vorige maanden. Zowel de appartementen als de eengezinswoningen kenden een sterke toename in dezelfde periode. Het aantal appartementen komt op 9.592 vergunningen (42,3%). Voor de eengezinswoningen werden er 5.952 vergunningen afgeleverd of een toename met 40,1%.

De trend van het aantal vergunde nieuwe woningen vertoont een stijgende tendens sinds mei 2017 en dit minstens tot september 2017. Het blijft afwachten of de gunstige cijfers zich de komende maanden zullen verderzetten.

Volgens de FOD Economie is het niet mogelijk om gedetailleerde resultaten te publiceren voor het Vlaams Gewest, als gevolg van de herziening van de procedure voor een bouwvergunningsaanvraag in het Vlaams Gewest en als gevolg van de technische wijzigingen die hieruit voortvloeien. Omwille van die wijzigingen publiceren we op dit moment geen analyse van de cijfers over de renovatie van woningen.

Niet-woningbouw: daling voor nieuw vergund volume, stijging voor nieuwe gebouwen

In de periode september tot november 2017 daalde het vergunde volume van nieuwe niet-woongebouwen met 35,5% en komt op 9,3 miljoen m³ tegenover 14,4 miljoen m³ in de maanden juni tot augustus.

Sinds november 2016 kende de nieuwe niet-woningbouw een stijgende trend tot juni 2017, daarna buigt deze trend om naar een negatieve tendens. Het blijft afwachten of deze dalende trend zich de komende maanden zal bevestigen.

Het aantal toegestane gebouwen nam in dezelfde periode wel toe met 4,1% (van 1.012 naar 1.053 gebouwen). Niettemin is blijft de trend negatief tot minstens augustus 2017, na een stijging tijdens het eerste semester van 2017. Het blijft afwachten of de toekomstige cijfers deze trend zullen bevestigen.

Volgens de FOD Economie is het niet mogelijk om gedetailleerde resultaten te publiceren voor het Vlaams Gewest, als gevolg van de herziening van de procedure voor een bouwvergunningsaanvraag in het Vlaams Gewest en als gevolg van de technische wijzigingen die hieruit voortvloeien. Omwille van die wijzigingen

publiceren we op dit moment geen analyse van de cijfers over de renovatie van niet-woongebouwen.

Faillissementen: Stijging met 16,6%

Het aantal faillissementen in de bouw is in de periode november 2017 tot januari 2018 met 16,6% gestegen. Er moesten toen 512 bouwbedrijven de boeken neerleggen tegenover 439 bedrijven in de maanden augustus tot oktober. De maand januari was een sterke uitschieter met 185 faillissementen maar ook de drie maanden voordien kenden een hoger aantal faillissementen dan de vorige maanden.

Het aantal faillissementen vertoont een stijgende tendens sinds eind 2016 en dit tot minstens november 2017. Daarna blijft het afwachten of deze stijgende tendens zich verder zal zetten.

(<http://www.confederatiebouw.be/nl-be/organisatie/information/bouwbarometer.aspx>)

• **Economie speelt hoofdrol**

Volgens de jongste prognoses van de Nationale Bank zal de economie in 2018 even snel groeien als vorig jaar: **+1,7 procent**. Het is lang geleden dat de vastgoedmarkt het jaar nog onder zo'n gunstig economisch gesternte kon inzetten.

De rente blijft voor de experts het allerbelangrijkste. 'Het hogere consumentenvertrouwen en de toename van het beschikbaar inkomen hebben wel aan belang gewonnen', aldus Hans Bevers (Degroof Petercam). De voorbije vijf jaar groeide de economie met 1,2 procent per jaar. Voor de komende vijf jaar gaat de Nationale Bank uit van een stijging met 1,5 procent per jaar.

Zowel de nieuwbouwmakrt als de makrt van de bestaande woningen doet het goed. Dat merken ook de bouwbedrijven, die hun orderboekjes zien aandikken. De bouwsector gaat uit van een volumegroei met ruim 2 procent in 2017 en zelfs met 3 procent in 2018.

(<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>)

• **Renovatiemarkt staat onder druk**

Over het hele land, maar vooral in Vlaanderen, worden almaar grotere appartementsgebouwen neergezet. Een fenomeen waar zelfs de kleine steden niet aan ontsnappen. Zeker lokaal kan dat de verhuurbaarheid en de verkoopbaarheid van oude appartementen bemoeilijken. **'Er komt druk op de zwaar te renoveren woningen.** In het segment van de appartementen komt er op dit ogenblik relatief veel kwalitatieve nieuwbouw op de markt. Het aanbod aan **instapklare woningen** is redelijk groot, waardoor de zwaar te renoveren appartementen iets minder interessant worden', zegt Pieter Decelle (CIB). Bij de huizen is het nieuwbouwaanbod veel beperkter. Vooral jonge mensen schaffen nog altijd graag een zwaar te renoveren huis aan. Voor hen is het vaak een volgende stap in hun 'wooncarrière'.

De prijzen van instapklare woningen zullen volgens de experts in waarde blijven toenemen: respectievelijk +1,9 procent voor huizen en +1,9 procent voor appartementen. Voor zwaar te renoveren huizen (-0,1 procent) en dito appartementen (-0,4 procent) neemt de waarde níét langer toe. Kandidaat-kopers hebben steeds minder zin in woningen waarin zwaar moet worden gerenoveerd. Door de almaar strengere bouwnormen loopt de renovatiefactuur op en is ze ook steeds moeilijker vooraf in te schatten. 'In het bijzonder investeerders die een 'zeker' huurrendement zoeken, kijken nu vaker naar instapklare woningen. Ze willen eventuele **renovatiekosten vermijden** en vooral **geen tijd verliezen**', zegt Filip Dewaele (Groep Dewaele). Die investeerdersgroep wordt almaar belangrijker. Meer dan een op de vijf vastgoedtransacties gebeurt door kopers die niet van plan zijn om zelf hun intrek te nemen in de woning.

(<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>)

- **Vastgoed is nog altijd waardevast**

Verwacht wordt dat de inflatie dit jaar daalt van 2,1 naar 1,7 procent. Een cijfer dat gelijke tred houdt met de verwachte stijging van de woningprijzen.

Ook de afgelopen tien jaar is de prijs van een gelijkaardige woning gewoon gestegen in lijn met de inflatie. 'Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit op korte termijn zal veranderen, tenzij een plotse rentestijging neerwaartse druk zou zetten op de vastgoedprijzen', meent Sven Damen (KU Leuven)

'Precies die waardevastheid wordt gezien als een grote troef van vastgoed. Voor wie verhuurt, komt daar nog eens de vaste inkomstenstroom bij. Ook meerwaarde boeken kan nog altijd, al ligt dat in de nabije toekomst wel moeilijker', aldus Steven Trypsteen (ING)

<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>

- **Crashscenario is uitgesloten**

Het vastgoed in België is vanzelfsprekend niet goedkoop meer, zo geven de experts toe. Maar een vastgoedcrash in 2018 verwachten ze niet. 'De zware overwaarderingen die je vooral in buitenlandse studies ziet opduiken, moet je relativiseren', zegt Johan Van Gompel (KBC). Het risico op een prijsdaling met 5 procent in 2018 schat het panel op 11 procent. Dat de prijzen met 10 procent zouden dalen, gelooft maar 3 procent van de specialisten. '**De betaalbaarheid van het residentieel vastgoed in functie van het inkomen is in België sinds 2011 verbeterd**', voegt Frank Maet (Belfius) eraan toe.

De volgende vijf jaar zouden de jaarlijkse prijsstijgingen van 2018 worden doorgetrokken. De gemiddelde jaarlijkse stijging van de bouwgrond (+1,9 procent per vierkante meter) wordt iets hoger ingeschat dan die van appartementen (+1,6 procent) en van huizen (+1,5 procent).

Het Federaal Planbureau verwacht voor de komende vijf jaar een inflatie van 1,6 procent per jaar. Het ziet er dus naar uit dat woningvastgoed ook zijn waarde zal behouden. De kans dat de prijzen van woningvastgoed minstens gelijke tred houden met de inflatie schat het panel op 38 procent.

De enige uitzondering blijven de villa's. De verwachte prijsstijging blijft daar beperkt tot 0,7 procent per jaar. '**De sociaal-demografische tendensen zitten tegen voor grote villa's.** Mensen worden er **te oud** voor of willen niet langer instaan voor het onderhoud. Ook de vrijetijdsbeleving wordt anders ingevuld. **Reizen en hobby's winnen aan belang**', zegt Pol Tansens (BNP Paribas Wealth Management). **De trend naar kleiner en betaalbaar wonen zet zich voort.**

Het spaargeld brengt nog altijd niet veel op, en dat zal niet snel veranderen. De gemiddelde leeftijd van de koper is sinds de crisis gestegen. 'De banken vragen meer inbreng van eigen middelen. De ouderen hebben die middelen en omdat ze hogere inkomens hebben, kunnen ze ook makkelijker en meer lenen', aldus John Romain van Immothekeer.

<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>

- **Demografie speelt in de kaart**

Nog meer dan vroeger beklemtonen de experts het belang van de demografie. België telt almaar meer inwoners. Vorig jaar kwamen er zo'n 55.000 bij. '**Zeker in grote steden als Brussel en Antwerpen is de bevolkingsaanwas de drijvende kracht achter de woningmarkt**', zegt Stefaan Gielens (Aedifica).

Er is ook nood aan extra woningen omdat er almaar meer **kleine gezinnen** zijn. Dat leidt tot onevenwichten op de woningmarkt: een tekort aan huizen en kleine appartementen in de steden gaat samen met een leegstand van villa's in de landelijke gebieden.

<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>

- **Huurmarkt is in opmars**

Meer dan de helft van de panelleden verwacht dat de komende vijf jaar de huurprijzen sneller zullen stijgen dan de inflatie. 'De dynamiek in de regio's verschilt wel. In Vlaanderen zit de particuliere huurmarkt in de lift. In Brussel werken de regelgeving en de verhoogde fiscaliteit (vooral op het vlak van onroerende voorheffing) in het nadeel van de huurmarkt', meent Xavier Carbonez (Investimmo). De huurmarkt vertegenwoordigt op dit ogenblik een kwart van de totale woningmarkt in België. 'De kwaliteit van de huurders blijft wel een van de grootste risico's', aldus Iain Cook (ERA). Verscheidene experts zien die huurmarkt de komende jaren wel aan belang winnen. Niet iedereen die een eigen woning financieel aankan, gaat er nog voor.

(<https://www.dewaele.com/nl/blog/11-redenen-waarom-vastgoed-interessant-blijft>)

- **Grond is meer waard dan gebouwen erop - 20/03/2018 - Patrick Luysterman**

De waarde van de huizen van particulieren in België is lager dan die van de gronden waarop ze staan. Voor 2005 was dat nog omgekeerd.

Het vastgoed, alle gronden en gebouwen, van alle particulieren in België werd in 2016 gewaardeerd op 1.412 miljard euro. Dat is zowat 3,3 keer zoveel als het Belgische bruto binnenlands product (bbp), het geheel van alle goederen en diensten die de Belgen op een jaar produceren. In 2005 was dat nog 'slechts' 866 miljard euro. Sinds 2005 is de waarde van het Belgische vastgoed jaarlijks met gemiddeld 5,2 procent toegenomen. Dat is beduidend meer dan de inflatie.

De stijging van dat vastgoedvermogen is vrijwel uitsluitend toe te schrijven aan de evolutie van de prijzen, aangezien het volume aan vastgoed volgens het kadaster nagenoeg stabiel gebleven is.

De waarde van het particuliere vastgoed evolueerde van 278 procent van het bbp in 2005 naar 334 procent in 2016.

Voor het eerst berekende het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) de waarde van de gronden in België die eigendom zijn van particulieren in België. De waarde van de grond is sinds 2005 sneller gestegen (+74 procent) dan die van de bebouwing die erop staat (+49 procent).

Alle gronden zijn samen 863 miljard euro waard. Alle niet-bebouwde bouwgronden zijn samen slechts 44 miljard euro waard. Hoewel bouwgronden steeds schaarser worden is hun totale waarde gestegen met 140 procent. Dat komt door erg sterke prijsstijgingen. Het aandeel van grond bij residentiële bebouwing is sinds 2005 hoger dan de waarde van de woning erop. In 1995 was de waarde van de woningen (230 miljard euro) nog hoger dan de grond waar ze op waren gebouwd (129 miljard euro).

(<https://www.tijd.be/ondernemen/bouw/grond-is-meer-waard-dan-gebouwen-erop/9993864.html>)

5.3.5 Omschrijving van de belangrijkste activiteiten van de groepsvennootschappen

5.3.5.1 Krekedal BVBA

Krekedal is de moedervenootschap van de Emmitent. Haar voornaamste activiteiten zijn het aanhouden van de deelneming in de Emittent alsook het uitoefenen van een bestuurdersmandaat (zij is tevens bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur) in de Emittent, Hyboma NV, Klaribo NV en Statiehuis NV die de dochtervennootschappen van de Emittent zijn.

De medewerkers die ingeschreven zijn op Krekedal behoren tot de finance en secretariaat die vanuit Krekedal deze activiteiten ondersteunen en behartigen voor de volledige Hyboma-Groep.

5.3.5.2 Hyboma NV

Hyboma NV is de dochtervennootschap van de Emittent. Binnen de Hyboma-Groep is Hyboma NV de exploitatievennootschap met als voornaamste activiteiten het ontwikkelen en verkopen van nieuwe vastgoedprojecten (woningbouw zowel in de middenklasse als in de hogere klasse) op bouwgronden in eigendom van de Emittent alsook op bouwgrond die reeds in eigendom is van de klanten. Hyboma NV voert ook verbouwingen uit van bestaande woningen. Daarnaast biedt Hyboma NV aan haar klanten die op haar beroep doen voor het bouwen van een nieuwe woning, de mogelijkheid om als makelaar tussen te komen in het verkopen van de bestaande woning.

5.3.5.3 Statiehuis NV

Statiehuis NV is de dochtervennootschap van de Emittent. Haar voornaamste activiteiten zijn het aanhouden van vastgoed dat ze verhuurt aan Hyboma NV. In het bijzonder is Statiehuis NV eigenaar van een perceel gelegen te Kortemark dat dienst doet als parking en aansluit bij de kantoren van Hyboma NV en van een ander perceel waar een loods op staat waar materiaal en werktuigen van Hyboma NV zijn opgeslaan. Daarnaast bezit Statiehuis NV ook enkele onbebouwde percelen die tevens worden verhuurd aan Hyboma NV.

In 2015 werd gestart met de aanleg van een openbare weg om het achterste deel van de grond, toebehorend aan de gemeente Kortemark, te ontsluiten. De kost van aanleg hiervan wordt verdeeld tussen Statiehuis NV en de gemeente Kortemark.

In 2016 werd 1 lot en in 2017 nog eens 1 lot van de ontwikkelde ambachtelijke KMO-zone verkocht.

5.3.5.4 De Beide Vlaanderen NV

De belangrijkste activiteiten van De Beide Vlaanderen bestaan uit het toestaan van alle kredietverrichtingen, financieringen, leningen en kredietopeningen, van alle roerende en onroerende goederen en diensten, alsmede alle nijverheidsverrichtingen, handelszaken en verhandelingen van financiële aard die zich rechtstreeks of onrechtstreeks bij dit doel aansluiten. Bedoelde verrichtingen kunnen worden gewaarborgd door inpandneming van het handelsfonds. De Beide Vlaanderen mag haar doel verwezenlijken, zowel in België als in het buitenland, op alle wijzen en manieren die zij het best geschikt zou achten.

De Beide Vlaanderen is echter nu niet meer erkend voor het aanbieden of het toestaan van leningen op afbetaling. De Beide Vlaanderen werd tot 30 april 2017 erkend onder nr. 950 sinds 20 januari 1995, met het oog op het aanbieden of het toestaan van leningen op afbetaling, overeenkomstig artikel 1, 11° van de Wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet en beschikt zij, sinds 1 januari 1995, over een inschrijving als hypotheekonderneming overeenkomstig artikel 43 van de Wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet.

Gezien het geringe aantal dossiers die momenteel nog lopen werd er echter vorig jaar beslist om in 2017 deze erkenning voor het toestaan van leningen op afbetaling en hypothecaire kredieten niet te vernieuwen en deze activiteit bijgevolg stopt te zetten en over te dragen.

Hierop werd in 2018 terug gekomen en alsnog een nieuwe vergunning aangevraagd waarvoor de procedure nog lopende is bij de FSMA.

Op 29/12/2016 werd via notariële akte het kapitaal van De Beide Vlaanderen verhoogd door inbreng in natura van 2.291 aandelen van Krekedal BVBA.

Hierdoor werd de Hyboma-Groep familiaal herschikt waardoor De Beide Vlaanderen vanaf 2016 fungeert als de familiale holding.

De medewerkers die ingeschreven zijn op De Beide Vlaanderen behoren tot de sales en marketing die vanuit De Beide Vlaanderen deze activiteiten ondersteunen en behartigen voor de volledige Hyboma-Groep.

5.3.5.5 Klaribo NV

Dit betreft een vennootschap met uitsluitend vastgoed-activa : een vergunde verkaveling met 37 percelen voor eengezinswoningen, een verhuurd appartement, 6 verhuurde eengezinswoningen en landbouwgrond , dit alles in Tielt.

Op de verkaveling werden tot 01/06/2018 reeds 25 percelen bouwgrond verkocht en 6 behouden voor verhuur. Er zijn op heden nog 6 loten te koop.

Na de verkoop van deze 6 loten zal de omzet enkel nog bestaan uit de verhuring van het appartement en de 6 eengezinswoningen.

5.4 Governance informatie

5.4.1 Bestuurs-, leidinggevend en toezichhoudende organen

5.4.1.1 Bestuursorgaan

De raad van bestuur van de Emittent is als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Mandaten vorige 6 jaren	Huidig lopende mandaten	Kantooradres	Andere mandaten
Krekedal, vast vertegenwoordigd door Célestine Verhaeghe	Voorzitter van de raad van bestuur / Bestuurder	2007-2013 - onbezoldigd - geen voordelen	2013-2019 - onbezoldigd - geen voordelen	Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark	Bestuurder van Statiehuis NV (vaste vertegenwoordiger Célestine Verhaeghe) Bestuurder van Hyboma NV (vaste vertegenwoordiger Florence Verhaeghe)

					Bestuurder van Klaribo NV (vaste vertegenwoordige Florence Verhaeghe)
De heer Wim Verhaeghe	Gedelegeerd bestuurder (tem 30/09/2017)	2007-2013 - bezoldiging 2007-2010: 3.500 EUR bruto/maand - bezoldiging 2011-2013: 5.000 EUR bruto/maand - geen voordelen	2013-30/09/2017 - bezoldiging 2013: 5.000 EUR bruto/maand - bezoldiging 2014-30/09/2017: 6.000 EUR bruto/maand - geen voordelen	Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark	Bestuurder van Statiehuis NV (tem 30/09/2017) Bestuurder van Hyboma NV (tem 30/09/2017) Bestuurder van Klaribo NV (tem 30/09/2017) Gedelegeerd bestuurder van De Beide Vlaanderen NV Zaakvoerder Haeghemeersch BVBA Vaste vertegenwoordiger van Haeghemeersch BVBA in Zee & Polder BVBA
De Beide Vlaanderen NV, vast vertegenwoordigd door Wim Verhaeghe	Gedelegeerd bestuurder (vanaf 01/10/2017)	---	01/10/2017-2023 - bezoldiging vanaf 01/10/2017: 9.075 EUR bruto/maand - geen voordelen	Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark	Zaakvoerder Krekedal BVBA (vaste vertegenwoordiger Wim Verhaeghe) Gedelegeerd bestuurder Statiehuis NV (vaste vertegenwoordiger Wim Verhaeghe) Gedelegeerd bestuurder Hyboma NV (vaste vertegenwoordiger Wim Verhaeghe) Gedelegeerd bestuurder Klaribo NV (vaste

					vertegenwoordiger Wim Verhaeghe)
--	--	--	--	--	-------------------------------------

Hierbij bevestigt de Emittent dat haar bestuurders/vennoten niet betrokken zijn bij eventuele veroordelingen, faillissementen of officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties in het kader van het beheer of de uitoefening van haar activiteiten.

5.4.1.2 Leidinggevend orgaan

Het leidinggevend orgaan van de Emittent is de raad van bestuur.

Er werden twee bestuurders benoemd waarvan één gedelegeerd bestuurder. Zij nemen het dagelijks bestuur van de Emittent waar.

Voor hun gegevens, zie hierboven in Afdeling 5.4.1.1.

5.4.1.3 Toezichhoudend orgaan: commissaris

Het toezichhoudend orgaan is de commissaris Vandelanotte Bedrijfsrevisoren BV CVBA, met maatschappelijke zetel te President Kennedypark 1A, 8500 Kortrijk, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Kortrijk onder nummer 0433.608.707, vertegenwoordigd door de heer Nikolas Vandelanotte, bedrijfsrevisor, met lidmaatschapsnummer IBR B00083.

5.4.1.4 De comités van de raad van bestuur

De Emittent beschikt niet over een auditcomité, noch over enige andere comités, daar zij daartoe niet wordt verplicht door enige regelgeving.

Overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de Emittent heeft de raad van bestuur de mogelijkheid om bepaalde van zijn bestuursbevoegdheden over te dragen aan een directiecomité. Tot op heden heeft hij dit niet gedaan.

Deloitte Fiduciaire (met maatschappelijke zetel te Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, ondernemingsnummer 0443.478.822 (RPR Brussel)) begeleidt de Emittent bij het opstellen van de jaarrekeningen en andere wettelijke verplichtingen.

5.4.2 Potentiële belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen

Door de volgende hoedanigheden kan er zich potentieel in hoofde van de bestuurders van de Emittent een vermogensrechtelijk belangenconflict voordoen:

Bestuurder	Potentieel belangenconflict door de volgende hoedanigheden
Krekedal BVBA	<ul style="list-style-type: none"> - aandeelhouder Emittent; - bestuurder Statiehuis NV; - bestuurder Hyboma NV; - bestuurder Klaribo NV;
De heer Wim Verhaeghe	<ul style="list-style-type: none"> - aandeelhouder Emittent; - aandeelhouder en vaste vertegenwoordiger van De Beide Vlaanderen als zaakvoerder in Krekedal BVBA; - aandeelhouder en vaste vertegenwoordige van De Beide Vlaanderen als bestuurder in Hyboma NV; - aandeelhouder en vaste vertegenwoordiger van De Beide Vlaanderen als bestuurder in Statiehuis NV; - vaste vertegenwoordiger van De Beide Vlaanderen NV als gedelegeerd bestuurder in Klaribo NV - aandeelhouder en bestuurder De Beide Vlaanderen NV; - aandeelhouder en zaakvoerder Haeghemeersch BVBA, Wilgenlaan 44, 8610 Kortemark; - aandeelhouder en vaste vertegenwoordiger van Haeghemeersch BVBA in Zee & Polder BVBA, Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark - aandeelhouder van Actueel Wonen BVBA;
De Beide Vlaanderen NV	<ul style="list-style-type: none"> - zaakvoeder Krekedal BVBA; - bestuurder Statiehuis NV; - bestuurder Hyboma NV; - bestuurder Klaribo NV;

Volgens artikel 523 W.Venn. moet een lid van de raad van bestuur die, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de raad van bestuur een besluit neemt. Indien een dergelijk belangenconflict voorkomt, wordt het bovenstaande wetsartikel nageleefd. Gedurende het boekjaar 2017 hebben er zich geen belangenconflicten voorgedaan.

5.4.3 Corporate Governance Code

Gezien de beperkte en familiale bestuurstructuur en aangezien de Emittent niet is genoteerd op een georganiseerde of gereguleerde markt, wordt noch de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009 noch de Code Buysse gevolgd.

5.4.4 Dividendenpolitiek

Hierbij een overzicht per vennootschap binnen de Hyboma-Groep van de tot nu toe heersende dividendenpolitiek:

- De Beide Vlaanderen NV: tot op heden werden hier nog geen dividenden uitbetaald.
- Krekedal BVBA: er werd op de AV van 2018 beslist om een dividend van 150.000 EUR uit te betalen aan De Beide Vlaanderen NV.
- Emittent (Terra² NV): tot op heden werden hier nog geen dividenden uitbetaald.
- Hyboma NV:
 - tot 2015 werd steeds het merendeel van de winst na belasting uitbetaald als dividend aan de Emittent. Dit heeft als reden dat de aandeelhouders steeds het resultaat die bekomen werd met Hyboma NV terug te investeren in de verdere groei van de Emittent door het mogelijk te maken met dit dividend zijn voorraad gronden te verhogen waardoor indirect ook een verhoging mogelijk was van de omzet van Hyboma NV. Deze manier van werken heeft steeds bijgedragen tot de versteviging van het eigen vermogen van de Emittent en in feite de groei van de Hyboma-Groep in het algemeen. Of maw willen de aandeelhouders van de Hyboma-Groep voornamelijk de middelen binnen de groep houden om zo verder te kunnen investeren en te groeien.
 - voor 2016 en 2017 werd er echter beslist om geen dividend meer uit te betalen en dit om reden dat sedert december 2016 Hyboma NV erkent werd als inschakelingsbedrijf. De erkenning als inschakelingsbedrijf heeft als voornaamste fiscale gevolg dat er geen belastingen meer dienen betaald te worden op de gerealiseerde winst. Indien er nu wel nog een dividend zou uitbetaald worden door Hyboma NV aan de Emittent zou hierop dus nog belastingen verschuldigd zijn.
- Klaribo NV: tot op heden werden hier nog geen dividenden uitbetaald.
- Statiehuis NV: vroegere jaren werd een klein dividend uitbetaald aan de Emittent. De laatste jaren werden echter geen dividenden meer uitbetaald aan de Emittent.

De dividendenpolitiek wordt ieder jaar geherevalueerd ifv de verdere groei van de Hyboma-Groep.

De Emittent noch Hyboma NV noch de andere dochtervennootschappen binnen de Hyboma-Groep zijn door de kredietovereenkomsten met de verschillende banken gebonden aan enig verbod op dividenduitkering.

5.5 Kerncijfers / Kern financiële informatie

5.5.1 Groepsstructuur

Gezien de financiële verwevenheid en het voorwerp van de investeringen van de Emittent en Hyboma NV (voornamelijk: percelen bouwgrond en onroerende goederen projecten) zijn deze vennootschappen tot op heden afhankelijk geweest van de langlopende financieringen die hen werd verstrekt door kredietinstellingen en de obligatieuitgiften teneinde hun operationele activiteiten in continuïteit te kunnen ontplooiën. Per 31 december 2017 werd 43,86% van de financiering verstrekt door kredietinstellingen die meestal aan de Emittent kredieten toekennen op korte termijn (verlengbaar mits akkoord van de kredietinstellingen), met een variabele interestvoet en voor uiteenlopende bedragen, afhankelijk van het project dat moet worden gefinancierd. Verder werd tot op heden steeds de winsten maximaal binnen de groep gehouden om het eigen vermogen te versterken.

5.5.2 Toelichting kerncijfers 2017 groepsvennootschappen op niet geconsolideerde basis¹

De cijfers van alle vennootschappen werden geauditeerd door onze revisor Vandelanotte Bedrijfsrevisoren BV CVBA zoals vermeld in Afdeling 6.5. van deze prospectus.

Naam vennootschap: Krekedal BVBA					
Maatschappelijke zetel: Wilgenlaan 39 te 8610 KORTEMARK					
Ondernemingsnummer: 0475.704.529					
Kerncijfers	FY17	%		FY17	%
- Omzet	539.480	100%	- Kapitaal	1.648.208	25%
- EBIT	213.897	40%	- Eigen vermogen	5.822.317	87%
- EBITDA	213.897	40%	- Schulden op meer één jaar	0	0%
- Winst na belastingen	171.788	32%	- Schulden op ten hoogste één jaar	892.000	13%
- Cash Flow	171.788	32%	- Balanstotaal	6.714.417	100%

Er zijn geen noemenswaardige wijzigingen t.o.v. het vorige boekjaar 2016.

¹ De percentages in het linker gedeelte van onderstaande tabellen betekenen het bedrag / omzet * 100 en de percentages in het rechter gedeelte van onderstaande tabellen betekenen het bedrag / balanstotaal * 100.

Naam vennootschap: Terra ² NV				
Maatschappelijke zetel: Wilgenlaan 39 te 8610 KORTEMARK				
Ondernemingsnummer: 0445.949.778				
Kerncijfers	FY17	%	FY17	%
- Omzet	7.185.997	100%	- Kapitaal	1.108.000 2%
- EBIT	2.231.701	31%	- Eigen vermogen	25.161.973 34%
- EBITDA	2.264.384	32%	- Schulden op meer één jaar	21.768.168 31%
- Winst na belastingen	0	0%	- Schulden op ten hoogste één jaar	23.103.235 33%
- Cash Flow	1.101.585	15%	- Balanstotaal	70.553.737 100%

De grootste wijziging bij de Emittent t.o.v. vorig jaar 2016 betreft de daling van de omzet. De daling van de omzet is te wijten aan een lagere verkoop van nieuwbouwwoningen op de eigen ontwikkelde gronden van de Emittent. Dit heeft bijgevolg geleid tot een lager EBIT en EBITDA.

Bijkomend werd de Emittent erkend als inschakelingsbedrijf.

Als inschakelingsbedrijf heeft dit als voordelen dat er premies (RSZ korting & loonkostvermindering) gegeven wordt voor “SINE medewerkers” en dat er een vrijstelling is van vennootschapsbelasting indien de winst geboekt wordt op de belastingvrije reserves en indien er geen winstuitkering is aan de aandeelhouders.

“SINE” staat voor “Sociale inschakelingseconomie” en bevordert de herinschakeling van zeer moeilijk te plaatsen werklozen. De “SINE medewerkers” kunnen dus een uitkeringsgerechtigde volledig werkloze, een begunstigde van het leefloon of een begunstigde van financiële maatschappelijke hulp zijn.

Er werd dan ook voor 1.130.401,93 EUR overgeboekt naar de belastingvrije reserves.

Verdere uitleg over de cijfers is ook terug te vinden onder sectie 6.

Naam vennootschap: Hyboma NV				
Maatschappelijke zetel: Wilgenlaan 39 te 8610 KORTEMARK				
Ondernemingsnummer: 0878.202.861				
Kerncijfers	FY17	%	FY17	%
- Omzet	36.711.201	100%	- Kapitaal	2.500.000 8%
- EBIT	1.787.098	5%	- Eigen vermogen	6.523.527 20%
- EBITDA	1.895.375	5%	- Schulden op meer één jaar	17.427 0%
- Winst na belastingen	0	0%	- Schulden op ten hoogste één jaar	25.898.261 78%
- Cash Flow	89.577	0%	- Balanstotaal	33.275.041 100%

De omzet is licht gedaald t.o.v. vorig boekjaar 2016 en komt door een daling in de verkoop.

Anderzijds is dit te wijten aan het in resultaat nemen van de appartementen die verrekend worden volgens de completed contract methode wat betekent dat ze maar opgenomen worden in resultaat na de volledige verkoop.

Er werden in 2017 minder appartementen afgerekend

Deze daling heeft ook zijn verder gevolg op de EBIT, EBITDA die hierdoor lager uitkomen in 2017 t.o.v. het vorig boekjaar 2016.

Bijkomend werd er ook voor Hyboma NV een erkenning bekomen als inschakelingsbedrijf waardoor ook hier dit als voordeel heeft dat er premies (RSZ korting & loonkostvermindering) gegeven wordt voor “SINE medewerkers” (uitleg zie hierboven bij Terra² NV) en dat er een vrijstelling is van vennootschapsbelasting indien de winst geboekt wordt op de belastingvrije reserves en indien er geen winstuitkering is aan de aandeelhouders.

Er werd dan ook voor 1.428.120,07 EUR overgeboekt naar de belastingvrije reserves.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gedaald in 2017 t.o.v. het vorig boekjaar 2016.

Naam vennootschap:		Statiehuis NV			
Maatschappelijke zetel:		Staatsbaan 38 te 8610 KORTEMARK			
Ondernemingsnummer:		0445.949.976			
Kerncijfers	FY17	%		FY17	%
- Omzet	88.585	100%	- Kapitaal	221.000	20%
- EBIT	325.996	368%	- Eigen vermogen	691.918	62%
- EBITDA	338.489	382%	- Schulden op meer één jaar	151.772	14%
- Winst na belastingen	-1.105	-1%	- Schulden op ten hoogste één jaar	55.993	5%
- Cash Flow	11.388	13%	- Balanstotaal	1.116.994	100%

De daling van de omzet is het gevolg van de overeenkomst met de gemeente Kortemark waarin bepaald werd dat de kost van de aanleg van een openbare weg om de achterliggende grond, toebehorende aan de gemeente Kortemark, te ontsluiten en gezamenlijk te bekostigen.

De aanleg van deze weg is gestart in 2015 en duurde voort in 2016.

De oplevering hiervan gebeurde in de loop van 2017 waardoor de doorfacturatie naar de gemeente sterk verminderde.

Verder werd er in 2017 terug1 lot van de ontwikkelde ambachtelijke KMO-zone verkocht.

Deze verkoop werd echter in het kader van een latere herinvestering overgeboekt naar de belastingvrije reserves.

De daling van de schulden op ten hoogste één jaar is te wijten aan de afbouw van de financiering door de doorfacturatie aan de gemeente en de verkoop van het 2^{de} lot.

Echter door de overboeking naar de belastingvrije reserves van deze verkoop en de extra kosten mbt de ontwikkeling van de KMO-zone werd uiteindelijk een klein verlies geboekt.

Naam vennootschap: Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV					
Maatschappelijke zetel: Wilgenlaan 39 te 8610 KORTEMARK					
Ondernemingsnummer: 0405.489.197					
Kerncijfers	FY17	%		FY17	%
- Omzet	315.831	100%	- Kapitaal	22.696.454	83%
- EBIT	113.620	36%	- Eigen vermogen	23.003.073	85%
- EBITDA	113.620	36%	- Schulden op meer één jaar	1.957.115	7%
- Winst na belastingen	36.588	12%	- Schulden op ten hoogste één jaar	2.194.889	8%
- Cash Flow	36.588	12%	- Balanstotaal	27.200.332	100%

De omzet stijgt in 2017 t.o.v. het vorige jaar 2016.

Dit is vooral te wijten aan het feit dat sedert 01/10/2017 De Beide Vlaanderen werd benoemd tot gedelegeerd bestuurder in de Emittent, Hyboma NV, Statiehuis NV en Klaribo NV. Hierdoor wordt er iedere maand een bestuurdersvergoeding gerekend aan deze vennootschappen. Ook wordt er vanaf 01/10/2017 een dienstverleningsvergoeding aangerekend voor de prestaties van de sales en marketing binnen de Hyboma-Groep.

De verschuiving van de schulden op ten hoogste één jaar naar schulden op meer dan één jaar zijn te wijten aan het afsluiten van een financiering bij de bank voor de overname van de aandelen van de heer Bart Verhaeghe in Krekedal BVBA.

Naam vennootschap: Klaribo NV					
Maatschappelijke zetel: Wilgenlaan 39 te 8610 KORTEMARK					
Ondernemingsnummer: 0425.023.019					
Kerncijfers	FY17	%		FY17	%
- Omzet	0	---	- Kapitaal	297.472	13%
- EBIT	-4.841	---	- Eigen vermogen	1.978.554	88%
- EBITDA	36.323	---	- Schulden op meer één jaar	4.100	0%
- Winst na belastingen	50.904	---	- Schulden op ten hoogste één jaar	29.180	1%
- Cash Flow	92.069	---	- Balanstotaal	2.238.316	100%

De daling van de omzet is hier volledig te wijten aan het feit dat in 2017 geen loten van de eigen verkaveling werden verkocht.

Verder bleven door de verhuring van het appartement en de 6 woningen het resultaat quasi gelijk.

5.5.3 Recente ontwikkelingen en vooruitzichten

5.5.3.1 Verklaring vooruitzichten van de Emittent

Er heeft zich sinds de datum van bekendmaking van de laatst gepubliceerde gecontroleerde financiële overzichten per 31/12/2017 geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Emittent. De overeenkomsten en beloftes over de eerste helft van 2018 met betrekking tot de verkoop van vergunde percelen grond blijven echter op peil ten opzichte van dezelfde periode van 2017. De omzet wordt echter pas geboekt bij het verlijden van de daarmee gepaard gaande verkoopsaktes. Deze kunnen pas doorgaan na het vervullen van alle voorwaarden die verband houden met de ontwikkeling van verkavelingen zoals het aanleggen/opleveren van infrastructuurwerken en de daarmee gepaard gaande verkoopsaktes en verkavelingsaktes. Daarenboven verschilt de aanpak sterk per gemeente. Deze factoren waarop de Emittent geen invloed heeft, leiden ertoe dat enige voorzichtigheid geboden is bij de prognose van verwachte omzet op jaarbasis omdat de ontwikkeling van dergelijke verkavelingen meestal over een tijdsperiode van 2 jaar verlopen. In elk geval is er geen negatieve ontwikkeling in het verwachte aanbod van bouwgrond en de hiermee gepaard gaande verkoop.

5.5.3.2 Gegevens over bekende tendensen, onzekerheden, eisen, verplichtingen of gebeurtenissen

De Emittent verwijst naar het huidige onstabiele economische klimaat zoals beschreven in Afdeling 1.1.1. De Emittent doet grote inspanningen om het aanbod aan bouwgronden verder uit te breiden en dit aan commerciële prijzen.

5.5.4 Verklaring inzake werkkapitaal

De Emittent verwacht dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen voor de komende 12 maanden volgend op de datum van deze basisprospectus.

Voor de periode 01 oktober 2018 tot 30 september 2019 komen er voor 1.530.387 EUR aan bestaande Obligaties te vervallen waarvoor deze nieuwe Obligatie-uitgifte in eerste instantie dient.

Indien de verwachte opbrengsten van de Obligatie-uitgifte echter ontoereikend zouden zijn om alle beoogde bestemmingen te financieren, dan zal de Emittent hiervoor beroep doen op externe financieringsbronnen, zijnde financiering verstrekt door kredietinstellingen of in laatste instantie bij wijze van kapitaalverhogingen.

5.5.5 Kapitalisatie en schuldenlast

5.5.5.1 Kapitalisatie en schuldenlast van de Emittent

EMITTENT			
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21.124.949,57	24.032.561,24	25.161.973,01
Kapitaal	1.108.000,00	1.108.000,00	1.108.000,00
Herwaarderingsmeerwaarden	811.000,00	811.000,00	811.000,00
Reserves	19.205.949,57	22.113.561,24	23.242.973,01
Wettelijke reserves	110.800,00	110.800,00	110.800,00
Onbeschikbare reserves	0,00	0,00	0,00
Belastingvrije reserves	10.088,64	9.098,48	8.108,32
Overige belastingvrije reserves	310.000,00	2.315.682,54	3.446.084,47
Beschikbare reserves	18.775.060,93	19.677.980,22	19.677.980,22
Overgedragen winst	0,00	0,00	0,00
<hr/>			
	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>
SCHULDENLAST	41.950.062,69	44.634.031,02	45.387.589,04
Schulden op meer dan één jaar	23.075.084,05	25.201.294,68	21.768.168,42
Financiële schulden	23.075.084,05	21.211.665,35	21.768.168,42
Overige schulden	0,00	3.989.629,33	0,00
Schulden op ten hoogste één jaar	18.303.117,57	18.905.737,98	23.103.235,42
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	3.556.823,07	4.602.817,73	3.347.686,93
Kredietinstellingen	13.965.808,12	13.960.033,77	19.382.179,00
Handelsschulden	31.300,15	32.276,06	23.635,82
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	207.709,53	18.199,00	157.519,46
Overige schulden	541.476,70	292.411,42	192.214,21
Overlopende rekeningen	571.861,07	526.998,36	516.185,20

5.5.5.2 Kapitalisatie en schuldenlast van de geconsolideerde jaarrekening

GECONSOLIDEERD		
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	26.508.622,67	28.242.220,41
Kapitaal	22.696.453,54	22.696.453,54
Herwaarderingsmeerwaarden	0,00	0,00
Geconsolideerde reserves	3.812.169,13	5.545.766,87
<hr/>		
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2017</u>
SCHULDENLAST	63.306.972,28	64.125.141,31
Schulden op meer dan één jaar	25.408.372,74	23.642.331,80
Financiële schulden	21.414.643,25	23.638.231,64
Overige schulden	3.993.729,49	4.100,16
Schulden op ten hoogste één jaar	36.598.683,02	39.141.253,22
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	4.638.170,93	3.659.803,32
Kredietinstellingen	21.159.875,10	28.219.409,00
Handelsschulden	4.617.063,24	3.920.553,01
Schulden mbt belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.070.066,39	714.453,03
Overige schulden	5.113.507,36	2.627.034,86
Overlopende rekeningen	1.299.916,52	1.341.556,29

6. FINANCIËLE GEGEVENS BETREFFENDE HET VERMOGEN, DE FINANCIËLE POSITIE EN DE RESULTATEN VAN DE EMITTENT EN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING DE BEIDE VLAANDEREN NV

6.1 Historische financiële informatie van de Emittent

6.1.1 Balansen 31/12/2015 – 31/12/2016 – 31/12/2017 – In Euro

	EUR					
	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017	
VASTE ACTIVA	7.168.691,31	11%	8.107.978,63	12%	8.075.295,86	11%
I. Oprichtingskosten						
II. Immateriële vaste activa						
III. Materiële vaste activa	419.526,79	1%	386.576,11	1%	353.893,34	1%
A. Terreinen	118.634,14	0%	118.634,14	0%	118.634,14	0%
Gebouwen	300.892,65	0%	267.941,97	0%	235.259,20	0%
B. Installaties, machines en uitrusting						
C. Meubilair en rollend materieel						
D. Leasing en soortgelijke rechten						
E. Overige materiële vaste activa						
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen						
IV. Financiële vaste activa	6.749.164,52	11%	7.721.402,52	11%	7.721.402,52	11%
VLOTTENDE ACTIVA	56.011.515,83	89%	60.623.298,66	88%	62.478.441,37	89%
V. Vorderingen op meer dan één jaar						
A. Handelsvorderingen						
B. Overige vorderingen						
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	41.999.026,24	66%	46.323.088,67	67%	49.953.829,56	71%
A. Voorraden	41.999.026,24	66%	46.323.088,67	67%	49.953.829,56	71%
1. Grond- en hulpstoffen						
2. Goederen in bewerking						
3. Gereed product						
4. Handelsgoederen						
5. Onroerende goederen voor verkoop	41.999.026,24	66%	46.323.088,67	67%	49.953.829,56	71%
6. Vooruitbetalingen						
B. Bestellingen in uitvoering						
VII. Vorderingen op minder dan één jaar	13.680.761,34	22%	12.934.952,54	19%	11.990.989,44	17%
A. Handelsvorderingen	811.701,36	1%	1.148.815,84	2%	463.213,15	1%
B. Overige vorderingen	12.869.059,98	20%	11.786.136,70	17%	11.527.776,29	16%
VIII. Geldbeleggingen	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
IX. Liquide middelen	225.470,16	0%	1.363.947,66	2%	365.611,14	1%
X. Overlopende rekeningen	106.258,09	0%	1.309,79	0%	168.011,23	0%
TOTAAL ACTIVA	63.180.207,14	100%	68.731.277,29	100%	70.553.737,23	100%

De voorraad per 31 december 2017 is gestegen naar 49.953.829,56 EUR tov 46.323.088,67 EUR per 31 december 2016.

De stijging van 3.630.740,89 EUR wordt verklaard door enerzijds aankopen van grond ten bedrage van 8.286.224,89 EUR (ten opzichte van 11.384.899,77 EUR in 2016) en anderzijds verkopen van gronden ten bedrage van 4.655.484 EUR (ten opzichte van 7.060.837,34 EUR in 2016).

De 'overige vorderingen' van 11.527.776,29 EUR op minder dan één jaar is voornamelijk te wijten aan het systeem van diverse waarborgen (4.391.797,02 EUR). Dit systeem betreft overeenkomsten die worden afgesloten tussen een eigenaar van een bouwperceel en de Emittent, waarbij deze eigenaar zich ertoe verbindt de grond tijdelijk niet te verkopen en waarbij de Emittent het recht krijgt deze grond in naam en voor rekening van de eigenaar te verkopen. De Emittent zoekt kopers die bereid zijn om hun woning door Hyboma NV te laten bouwen. Teneinde dit recht te verkrijgen, geeft de Emittent de eigenaar een som geld in verschillende schijven, als 'waarborgsom'. Op die manier garandeert de Emittent de goede afloop van de verkoop van het stuk bouwgrond. Daarnaast werd er voor 7.135.000 EUR intragroepening uitgegeven aan Hyboma NV d.m.v. periodieke korte termijnkredieten aan 6% per jaar.

	EUR					
	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017	
EIGEN VERMOGEN	21.124.949,57	33%	24.032.561,24	35%	25.161.973,01	36%
I. Kapitaal	1.108.000,00	2%	1.108.000,00	2%	1.108.000,00	2%
II. Uitgiftepremies	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
III. Herwaarderingsmeerwaarden	811.000,00	1%	811.000,00	1%	811.000,00	1%
IV. Reserves	19.205.949,57	30%	22.113.561,24	32%	23.242.973,01	33%
A. Wettelijke reserve	110.800,00	0%	110.800,00	0%	110.800,00	0%
B. Onbeschikbare reserves	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
C. Belastingvrije reserves	10.088,64	0%	9.098,48	0%	8.108,32	0%
D. Overige belastingvrije reserves	310.000,00	0%	2.315.682,54	3%	3.446.084,47	5%
E. Beschikbare reserves	18.775.060,93	30%	19.677.980,22	29%	19.677.980,22	28%
V. Overgedragen resultaat	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
VI. Kapitaalsubsidies	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
VOORZIENINGEN & UITGESTELDE BELASTINGEN	105.194,88	0%	64.685,03	0%	4.175,18	0%
VII. Voorzieningen & uitgestelde belastingen	105.194,88	0%	64.685,03	0%	4.175,18	0%
A. Voorzieningen voor risico's & kosten	100.000,00	0%	60.000,00	0%	0,00	0%
B. Uitgestelde belastingen	5.194,88	0%	4.685,03	0%	4.175,18	0%
SCHULDEN	41.950.062,69	66%	44.634.031,02	65%	45.387.589,04	64%
VIII. Schulden op meer dan één jaar	23.075.084,05	37%	25.201.294,68	37%	21.768.168,42	31%
A. Financiële schulden	23.075.084,05	37%	21.211.665,35	31%	21.768.168,42	31%
B. Handelsschulden						
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen						
D. Overige schulden	0,00	0%	3.989.629,33	6%	0,00	0%
IX. Schulden op minder dan één jaar	18.303.117,57	29%	18.905.737,98	28%	23.103.235,42	33%
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	3.556.823,07	6%	4.602.817,73	7%	3.347.686,93	5%
B. Financiële schulden	13.965.808,12	22%	13.960.033,77	20%	19.382.179,00	27%
C. Handelsschulden	31.300,15	0%	32.276,06	0%	23.635,82	0%
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen						
E. Schulden mbt belastingen, bezoldigingen & sociale lasten	207.709,53	0%	18.199,00	0%	157.519,46	0%
F. Overige schulden	541.476,70	1%	292.411,42	0%	192.214,21	0%
X. Overlopende rekeningen	571.861,07	1%	526.998,36	1%	516.185,20	1%
TOTAAL PASSIVA	63.180.207,14	100%	68.731.277,29	100%	70.553.737,23	100%

De 'financiële schulden op meer dan één jaar' bestaan uit obligatieschulden van 21.649.418,42 EUR en investeringskredieten van 118.750 EUR.

De 'schulden op minder dan één jaar' zijn voornamelijk korte termijnskredieten t.b.v. 19.382.179 EUR. Korte termijnskredieten zijn kredieten die opgenomen worden voor een vaste maar korte periode.

De stijging met 5.422.145 EUR van deze korte termijnskredieten is volledig toe te schrijven aan de aankoop van nieuwe gronden.

6.1.3 Resultatenrekeningen 31/12/2015 – 31/12/2016 – 31/12/2017 – In Euro

	EUR					
	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017	
I. Bedrijfsopbrengsten	7.362.528,59	101%	10.542.975,21	101%	7.298.065,38	102%
A. Omzet	7.278.556,83	100%	10.445.821,75	100%	7.185.997,00	100%
B. Wijzigingen voorraad goederen in bewerking, gereed product, bestellingen in uitvoering						
C. Geproduceerde vaste activa						
D. Andere bedrijfsopbrengsten	51.270,07	1%	97.153,46	1%	112.068,38	2%
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	32.701,69	0%	0,00	0%	0,00	0%
II. Bedrijfskosten	5.232.446,35	72%	7.330.708,42	70%	5.068.599,23	71%
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	4.961.330,07	68%	7.060.837,34	68%	4.655.484,00	65%
B. Diensten en diverse goederen	134.345,01	2%	151.764,25	1%	148.199,00	2%
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	28.765,04	0%	26.973,65	0%	142.806,01	2%
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten immateriële en materiële vaste activa	33.042,35	0%	32.950,68	0%	32.682,77	0%
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen	-1.226,70	0%	0,00	0%	0,00	0%
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	0,00	0%	-40.000,00	0%	-60.000,00	-1%
G. Andere bedrijfskosten	76.190,58	1%	98.182,50	1%	147.192,45	2%
H. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)					2.235,00	0%
I. Niet-recurrente bedrijfskosten						
III. Bedrijfsresultaat	2.130.082,24	29%	3.212.266,79	31%	2.229.466,15	31%
IV. Financiële opbrengsten	1.798.040,86	25%	1.236.769,94	12%	459.294,92	6%
V. Financiële kosten	1.460.484,28	20%	1.482.117,34	14%	1.349.024,04	19%
VI. Winst / verlies voor belastingen	2.467.638,82	34%	2.966.919,39	28%	1.339.737,03	19%
VI. Bis A. Onttrekking aan uitgestelde belastingen	509,85	0%	509,85	0%	509,85	0%
VI. Bis B. Overboeking naar uitgestelde belastingen						
VII. Belastingen op het resultaat	325.480,23	4%	59.817,57	1%	210.835,11	3%
VIII. Winst / verlies van het boekjaar	2.142.668,44	29%	2.907.611,67	28%	1.129.411,77	16%
IX. Onttrekking aan belastingvrije reserves	990,15	0%	90.347,14	1%	990,16	0%
Overboeking naar belastingvrije reserves	310.000,00	4%	2.095.039,52	20%	1.130.401,93	16%
X. Te bestemmen winst / te verwerken verlies van het boekjaar	1.833.658,59	25%	902.919,29	9%	0,00	0%

De andere bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit de ontvangen huurgelden van gebouwen. De Emittent koopt namelijk gronden om te verkavelen. In afwachting van het verkrijgen van de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning worden de bestaande gebouwen in de mate van het mogelijke nog verder verhuurt.

De handelsgoederen, grond- en hulpstoffen bestaan quasi volledig uit de aankopen van grond verminderd met de voorraadwijziging n.a.v. de uitgeboekte verkopen uit de voorraad grond.

De andere bedrijfskosten bestaan voornamelijk uit de gemeentebelastingen die geheffen wordt op de niet-bebouwde percelen. In 2017 bedroeg deze belasting 94.535,63 EUR

t.o.v. 35.988,97 EUR in 2016. Niet-bebouwde percelen zijn deze die nog te koop staan, afhankelijk van gemeente tot gemeente, 2 à 3 jaar na de verkregen vergunning. Elk jaar stijgt deze belasting ook per individueel lot. Deze kost is dus deels afhankelijk van het verloop van de verkoop van de individuele verkavelingen.

Verder bestaat deze post ook uit de onroerende voorheffing op de bestaande gebouwen, m.n. 15.608,52 EUR in 2017 t.o.v. 12.276,23 EUR in 2016.

De financiële opbrengsten bestaan in 2017 voornamelijk uit de intresten op de intragroepening tussen de Emittent en Hyboma NV t.b.v. 447.640,98 EUR in 2017 t.o.v. 467.443,78 EUR in 2016.. In tegenstelling tot voorgaande jaren werd er voor het boekjaar 2016 beslist op de algemene vergadering om geen dividend meer uit te betalen vanuit Hyboma NV aan de Emittent i.k.v. de erkenning als inschakelingsbedrijf. Zodoende bedroeg in 2017 dit dividend 0 EUR t.o.v. 749.850 EUR in 2016

De financiële kosten bestaan voornamelijk uit de intresten van de obligatie uitgiftes t.b.v. 938.893,88 EUR in 2017 t.o.v. 1.020.612,03 EUR in 2016.

Verder bestaat dit nog uit de intresten en kosten die betaald worden aan de financiële instellingen waarbij de Emittent zijn korte termijnleningen afsluit. Deze bedroegen 383.723,97 EUR in 2017 t.o.v. 408.197,55 EUR in 2016.

De belastingen op het resultaat liggen hoger in 2017, nl. 210.835,11 EUR t.o.v. 2016, nl. 59.817,57 EUR.

De daling van de onttrekking aan belastingvrije reserves komt door het verkrijgen van een deel van de attesten mbt de Taxshelter in 2016 waarop werd ingeschreven in 2015 en waarbij in 2017 geen nieuwe attesten hiervoor werden afgeleverd.

De daling van de overboeking naar belastingvrije reserves komt door het lagere resultaat in 2017 t.o.v. 2016 en door de erkenning als inschakelingsbedrijf.

6.1.4 Kasstroomoverzicht – 31/12/2015 – 31/12/2016 – 31/12/2017 - In Euro

Als algemene opmerking bij de kasstroomoverzichten kunnen we alvast meegeven dat de Emittent voortdurend op zoek is naar nieuwe gronden.

Om de groei de komende jaren nog te verstevigen worden deze aankopen gefinancierd door ofwel de opbrengsten uit de Obligatie-uitgifte, de straightloans bij de kredietinstellingen of door de eigen middelen die behouden blijven in de vennootschap. Traditioneel gebeurd deze financiering bij bouwpromotoren door korte termijnfinanciering bij de kredietinstellingen via straightloans omdat ze projectgebonden zijn en de afbouw gebeurd volgens de verkoop en dus geen vaste afbouw kennen zoals bij gewone kredieten.

Vandaar ook het feit waarom er quasi geen lange termijnschulden bij de kredietinstellingen voorkomen.

Zoals reeds uitgelegd in de prospectus worden de straightloans via de kredietinstellingen initieel vastgelegd voor 3 jaar waarbij ze daarna jaar per jaar verlengd worden door de kredietinstellingen. Er is tot op heden nog geen enkele kredietinstelling geweest die zijn straightloans niet verlengd heeft.

De projecten worden dan ook jaarlijks opgevolgd met de kredietinstelling zodat zij ook een status hebben van de verkopen en van het verloop van hun gefinancierde projecten. Dit is eigen aan onze sector.

Bij de Emittent wordt de projectfinanciering nu ook deels gefinancierd door de opbrengsten uit de Obligatie-uitgiften waardoor de schulden op meer dan 1 jaar hierdoor omzeggens volledig uit de Obligatie-uitgiften bestaan. De schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen zijn dan ook terug omzeggens volledig de Obligatie-uitgiften die jaarlijks komen te vervallen.

Kasstroomoverzicht			
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Netto bedrijfsresultaat (EBIT)	2.097.381	3.212.267	2.231.701
Afschrijvingen & waardeverminderingen immat. & mat. VA	33.042	32.951	32.683
Waardeverminderingen handelsvorderingen	-1.227	0	0
Voorzieningen	0	-40.000	-60.000
Gerealiseerde nettomeerwaarden	0	0	0
Financieel resultaat	337.557	-245.347	-889.729
Uitzonderlijk resultaat	32.702	0	-2.235
Belastingen	-325.480	-59.818	-210.835
Variatie in werkkapitaal			
Variatie in voorraad	-5.881.396	-4.324.062	-3.630.741
Variatie in handelsvorderingen	-122.828	-337.114	685.603
Variatie in ander vlottend actief	-2.586.481	1.082.923	258.360
Variatie in overlopend actief	353.162	104.948	-166.701
Variatie in uitgestelde belastingen	-510	-510	-510
Variatie in handelsschulden	-51.332	976	-8.640
Variatie in ander vlottend passief	354.063	-438.576	39.123
Variatie in overlopend passief	137.409	-44.863	-10.813
Netto-kasstroom uit bedrijfactiviteiten	-5.623.940	-1.056.225	-1.732.735
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Aanschaffingen immatueel vast actief			
Aanschaffingen materieel vast actief			
Aanschaffingen actief voor belegging	-511.125	-972.238	0
Verkoop immatueel vast actief			
Verkoop materieel vast actief			
Verkoop actief voor belegging			
Nettowijziging overig niet vlottend actief			
Netto-kasstroom uit investeringsactiviteiten	-511.125	-972.238	0
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Kapitaalverhogingen en overige elementen eigen vermogen	1.450.220	750.360	510
Dividend voorbijje boekjaar	-1.449.710	-749.850	
Nettowijziging bankkredieten	58.636	3.936.103	1.417.516
Nettowijziging andere leningen	5.881.075	-769.672	-683.628
Terugbetaling financiële schulden van verworven vennootschappen			
Terugbetaling behoefte bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen			
Netto-kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.940.221	3.166.941	734.398
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Totale kasstroom van de periode	-194.844	1.138.478	-998.337
RECONCILIATIE MET BALANS	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Kas- & kasequivalenten aan begin van het boekjaar	420.314	225.470	1.363.948
Totale kasstroom van de periode (toename of afname)	-194.844	1.138.478	-998.337
Berekend kas- & kasequivalenten aan einde van het boekjaar	225.470	1.363.948	365.611
Balans kas- & kasequivalenten	225.470	1.363.948	365.611

Toelichting bij kasstroom uit bedrijfsactiviteiten:

2016 was een uitzonderlijk goed jaar in verkoop van aantal gronden. Bijgevolg is het resultaat in 2016 ook fors hoger dan de trend van de vorige jaren. 2017 lag opnieuw in lijn met de vorige jaren.

Het financieel resultaat in 2017 is opmerkelijk lager vanwege het wegvallen van de dividendestroom. In 2016 was dit bedrag al gehalveerd tov vorige jaren.

De belastingdruk is fors verlaagd sinds 2016 gezien de toepassing van de vrijstelling voor inschakelingsbedrijven. In 2017 werd wel nog een correctie op het verleden genoteerd.

Het werkkapitaal is vooral beïnvloed door de wijzigingen in voorraad aan grond welke vanwege schaarste in de markt strak opgevolgd wordt en de strategische voorraad waar mogelijk wordt uitgebreid. Dit proces van uitbreiding grondvoorraad is een duidelijk trend sinds 2014.

De wijziging in handelsvorderingen was in 2016 uitzonderlijk hoog vanwege op te stellen facturen, gekoppeld aan de sterke verkoopcijfers. In 2017 is dit opnieuw tot een normaal niveau teruggebracht.

Het ander vlottend actief wordt in de verschillende jaren sterk beïnvloed door de onderhandelingen en afspraak voor inkoop van nieuwe te ontwikkelen percelen. In dit proces zijn soms voorschotten op aankoop een middel om de kernactiviteiten van het bedrijf de te garanderen. Deze nemen natuurlijk wel een deel van het werkkapitaal in beslag.

Het mutatie overig vlottend passief is vooral een resultante van de te betalen belastingen en deerschikking van de groep welke intergroepsschuldposities heeft gegenereerd die ondertussen zijn weggewerkt.

Toelichting bij kasstroom uit investeringsactiviteiten:

De activiteiten van de Emittent worden gekenmerkt door weinig materieel vast actief gezien de kernactiviteiten zich richten op verkoop van gronden. Hiervoor is weinig actief nodig.

De mutaties in het verleden met betrekking tot financieel vast actief betreffen herschikking van de bedrijven in de groep.

Toelichting bij kasstroom uit financieringsactiviteiten:

In 2016 en vorige jaren werden nog dividenden uitgekeerd wat in 2017 niet meer van toepassing was.

De bijkomende aangroei van de grondvoorraad werd zowel via externe bancaire financiering geregeld als via mutaties in de uitgegeven obligatielening.

6.2

6.2 Historische financiële informatie van de geconsolideerde jaarrekening De Beide Vlaanderen NV

6.2.1 Balans - 31/12/2017 - In Euro

	EUR			
	31/12/2016		31/12/2017	
VASTE ACTIVA	7.912.137,28	9%	6.520.589,78	7%
I. Oprichtingskosten				
II. Immateriële vaste activa	20.998,47	0%	82.601,17	0%
III. Positieve consolidatieverschillen	4.396.555,06	5%	3.297.416,30	4%
IV. Materiële vaste activa	3.332.571,04	4%	3.026.605,38	3%
A. Terreinen en gebouwen	3.102.238,89	3%	2.818.781,37	3%
B. Installaties, machines en uitrusting	72.130,40	0%	50.363,12	0%
C. Meubilair en rollend materieel	94.176,76	0%	90.268,41	0%
D. Leasing en soortgelijke rechten	42.470,26	0%	29.538,38	0%
E. Overige materiële vaste activa	21.554,73	0%	37.654,10	0%
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen				
V. Financiële vaste activa	162.012,71	0%	113.966,93	0%
VLOTTENDE ACTIVA	82.369.660,54	91%	86.330.589,05	93%
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	160.871,85	0%	118.047,76	0%
A. Handelsvorderingen	160.871,85	0%	118.047,76	0%
B. Overige vorderingen				
VII. Voorraden en bestellingen in uitvoering	69.704.064,04	77%	75.442.574,82	81%
A. Voorraden	69.704.064,04	77%	75.442.574,82	81%
1. Grond- en hulpstoffen	138.613,00	0%	151.151,00	0%
2. Goederen in bewerking	18.319.380,93	20%	18.661.203,56	20%
3. Gereed product				
4. Handelsgoederen				
5. Onroerende goederen voor verkoop	51.246.070,11	57%	56.630.220,26	61%
6. Vooruitbetalingen				
B. Bestellingen in uitvoering				
VIII. Vorderingen op minder dan één jaar	8.088.958,68	9%	7.557.132,90	8%
A. Handelsvorderingen	3.197.273,09	4%	2.969.970,52	3%
B. Overige vorderingen	4.891.685,59	5%	4.587.162,38	5%
IX. Geldbeleggingen				
X. Liquide middelen	3.917.688,37	4%	2.748.293,32	3%
XI. Overlopende rekeningen	498.077,60	1%	464.540,25	1%
TOTAAL ACTIVA	90.281.797,82	100%	92.851.178,83	100%

De positieve consolidatieverschillen werden bekomen door het eigen vermogen dd. 31/12/2015 te nemen van de onderliggende dochtervennootschappen van De Beide Vlaanderen verrekend met de onderliggende deelnemingen zoals blijkt uit onderstaande tabel.

Firma	EV 31/12/2015	Deelnemingen			Consolidatie verschil
		BVL	Krekedal	Terra ²		Hyboma
Krekedal	5.727.727,77	26.525.041,54			20.797.313,77
Terra ²	21.124.949,57		6.106.506,69		-15.018.442,88
Hyboma	3.481.677,07			3.198.500,00	-283.177,07
Statiehuis	280.324,58			1.973.110,02	1.692.785,44
Klaribo	1.897.358,33			2.549.792,50	652.654,17
Totaal	32.512.037,32	26.525.041,54	6.106.506,69	7.721.402,52	7.841.133,43

Hierbij bekomen we een goodwill t.b.v. 7.841.133,43 EUR waarbij na de toewijzing van de goodwill op de gronden van Klaribo NV t.b.v. 652.654,17 EUR en de goodwill op de gronden van Statiehuis NV t.b.v. 1.692.785,44 EUR er nog een resterende consolidatiegoodwill overblijft t.b.v. 5.495.693,82 EUR.

Er werd beslist om deze consolidatiegoodwill af te schrijven over een periode van 5 jaar t.b.v. 1.099.138,76 EUR vanaf 2016 waardoor we uitkomen op het uiteindelijke positieve consolidatieverschil van 3.297.416,30 EUR.

De financiële vaste activa bestaan quasi volledig uit borgtochten in contanten t.b.v. 113.444,25 EUR in 2017.

Deze worden betaald door Hyboma NV t.v.v. de gemeente bij de ontvangst van de individuele bouwvergunning en dit voor de goede uitvoering van de opgelegde voorschriften of als borg voor het openbaar domein bij de bouw van appartementen.

De handelsvorderingen op meer dan één jaar zijn de hypothecaire leningen die uitgegeven werden door De Beide Vlaanderen NV. Dit is de laatste jaren in dalende lijn door een aantal vervroegde terugbetalingen.

De voorraad grond- en hulpstoffen zijn de bouwmaterialen die Hyboma NV in stock heeft. In 2017 bedraagt dit 151.151 EUR.

De goederen in bewerking zijn de infrastructuurwerken en gebouwen in aanleg/opbouw of aangelegde/afgewerkte van Hyboma NV, m.n. 18.384.696,40 EUR in 2017 alsook de aanleg van de openbare weg op Statiehuis NV, m.n. 276.507,16 EUR in 2017.

In Hyboma NV is dit het gevolg van het feit dat er volop geïnvesteerd wordt in de infrastructuurwerken van nieuwe verkavelingen en de uitbreiding van de projectwoningen en groepsbouw.

De onroerende goederen voor verkoop t.b.v. 56.630.220,26 EUR bestaan uit volgende detail posten:

• Voorraad grond van de Emittent t.b.v.	49.953.829,56 EUR
• Voorraad appartementen van Hyboma NV t.b.v.	11.308.746,34 EUR
• Verminderd met de ontvangen vooruitbetalingen van de appartementen van Hyboma NV t.b.v.	-5.245.706,50 EUR
• Voorraad grond van Klaribo NV t.b.v.	30.054,14 EUR
• Goodwill Klaribo NV op initiële voorraad t.b.v.	652.654,17 EUR
• Goodwill Klaribo NV op verkoop voorraad t.b.v.	-69.357,45 EUR

De stijging van deze post is voornamelijk te wijten aan de stijging van de voorraad grond van de Emittent t.b.v. 3.630.740,89 EUR en het effect van de afrekening van de appartementen op Hyboma NV t.b.v. 5.574.788,88 EUR (dit is het verschil tussen de voorraad appartementen en het verschil tussen de ontvangen vooruitbetalingen op de appartementen tussen 2016 & 2017 op Hyboma NV).

Hyboma NV investeert volop in de verdere bouw van nieuwe appartementen binnen de vastgoedportefeuille die dus mede ook de oorzaak is van de stijging van de onroerende goederen bestemd voor de verkoop op de geconsolideerde balans.

De handelsvorderingen op minder dan één jaar zijn hoofdzakelijk afkomstig van Hyboma NV, De Beide Vlaanderen NV en Statiehuis NV.

De overlopende rekeningen betreffen hier de toe te rekeningen opbrengsten als zijnde intresten op bankrekeningen.

	EUR			
	31/12/2016		31/12/2017	
EIGEN VERMOGEN	26.508.622,67	29%	28.242.220,41	30%
I. Kapitaal	22.696.453,54	25%	22.696.453,54	24%
II. Uitgiftepremies				
III. Herwaarderingsmeerwaarden				
IV. Geconsolideerde Reserves	3.812.169,13	4%	5.545.766,87	6%
V. Overgedragen resultaat				
BELANGEN VAN DERDEN	0,00	0%	0,00	0%
VII I. Belangen van derden	0,00	0%	0,00	0%
VOORZIENINGEN & UITGESTELDE BELASTINGEN	466.202,87	1%	483.817,11	1%
VII. Voorzieningen & uitgestelde belastingen	466.202,87	1%	483.817,11	1%
A. Voorzieningen voor risico's & kosten	128.700,00	0%	50.000,00	0%
B. Uitgestelde belastingen	337.502,87	0%	433.817,11	0%
SCHULDEN	63.306.972,28	70%	64.125.141,31	69%
VIII. Schulden op meer dan één jaar	25.408.372,74	28%	23.642.331,80	25%
A. Financiële schulden	21.414.643,25	24%	23.638.231,64	25%
B. Handelsschulden				
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen				
D. Overige schulden	3.993.729,49	4%	4.100,16	0%
IX. Schulden op minder dan één jaar	36.598.683,02	41%	39.141.253,22	42%
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	4.638.170,93	5%	3.659.803,32	4%
B. Financiële schulden	21.159.875,10	23%	28.219.409,00	30%
C. Handelsschulden	4.617.063,24	5%	3.920.553,01	4%
1. Leveranciers	4.617.063,24	5%	3.920.553,01	4%
2. Te betalen wissels				
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen				
E. Schulden mbt belastingen, bezoldigingen & sociale lasten	1.070.066,39	1%	714.453,03	1%
1. Belastingen	750.750,11	1%	364.153,69	0%
2. Bezoldigingen & sociale lasten	319.316,28	0%	350.299,34	0%
F. Overige schulden	5.113.507,36	6%	2.627.034,86	3%
X. Overlopende rekeningen	1.299.916,52	1%	1.341.556,29	1%
TOTAAL PASSIVA	90.281.797,82	100%	92.851.178,83	100%

De voorzieningen voor risico's & kosten hebben in 2017 voor 50.000 EUR betrekking op Hyboma NV. Deze werden aangelegd voor een geschil inzake een doorgang m.b.t. de bouw van een appartement op Hyboma NV.

De uitgestelde belastingen hebben in 2017 voor 4.175,18 EUR betrekking op de Emittent en voor 217.311,14 EUR betrekking op Statiehuis en voor 212.330,79 EUR betrekking op Klaribo NV.

De financiële schulden op meer dan één jaar bestaan voornamelijk uit de obligaties uitgegeven door de Emittent voor 21.649.418,42 EUR in 2017.

De schulden op minder dan één jaar die binnen het jaar vervallen zijn voornamelijk de obligaties uitgegeven door de Emittent die in de loop van het volgende jaar zullen vervallen, nl. 3.347.686,93 EUR in 2017.

De financiële schulden op minder dan één jaar hebben betrekking op de korte termijnskredieten van de Emittent en Hyboma NV respectievelijk voor 19.382.179 EUR en 8.837.230 EUR in 2017.

De handelsschulden zijn voornamelijk afkomstig van Hyboma NV.

De belastingen in 2017 bedragen 376.882,10 EUR. Het grootste bedrag is hier afkomstig van Hyboma, m.n. 224.800,86 EUR.

De overige schulden hebben betrekking op Krekedal BVBA t.b.v. 662.232,65 EUR en op de Emittent t.b.v. 192.214,21 EUR. Het grootste bedrag heeft betrekking op De Beide Vlaanderen t.b.v. 1.772.588 EUR waar de aandelen werden overgekocht van een aandeelhouder maar nog deels dienen betaald te worden.

De overlopende rekeningen bestaan voornamelijk uit de toe te rekenen kosten & opbrengsten van lopende werven op Hyboma t.b.v. 785.826,22 EUR en op de Emittent van de toe te rekenen kosten m.b.t. niet vervallen intrest obligaties t.b.v. 484.099,54 EUR.

6.2.2 Resultatenrekening – 31/12/2017 – In Euro

		EUR			
		31/12/2016		31/12/2017	
I. Bedrijfsopbrengsten		46.504.451,90	100%	44.478.984,00	104%
A. Omzet		46.397.388,65	100%	42.788.979,26	100%
B. Wijzigingen voorraad goederen in bewerking, gereed product, bestellingen in uitvoering		-432.740,12	-1%	948.816,17	2%
C. Geproduceerde vaste activa					
D. Andere bedrijfsopbrengsten		534.608,35	1%	611.249,46	1%
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		5.195,02	0%	129.939,11	0%
II. Bedrijfskosten		42.101.391,13	91%	40.978.350,53	96%
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		32.466.995,36	70%	31.671.562,36	74%
1. Inkoop		36.692.292,86	79%	35.314.841,25	83%
2. Voorraadwijzigingen		-4.225.297,50	-9%	-3.643.278,89	-9%
B. Diensten en diverse goederen		4.735.165,42	10%	4.179.637,90	10%
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		3.419.614,59	7%	3.525.734,68	8%
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten immateriële en materiële vaste activa		1.283.360,06	3%	194.617,89	0%
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen		0,00	0%	0,00	0%
F. Voorzieningen voor risico's en kosten		-21.300,00	0%	-78.700,00	0%
G. Andere bedrijfskosten		216.961,59	0%	381.914,09	1%
H. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)					
I. Niet-recurrente bedrijfskosten		594,11	0%	1.103.583,61	3%
III. Bedrijfsresultaat		4.403.060,77	9%	3.500.633,47	8%
IV. Financiële opbrengsten		331.455,92	1%	339.399,96	1%
V. Financiële kosten		1.799.545,95	4%	1.702.075,97	4%
VI. Winst / verlies voor belastingen		2.934.970,74	6%	2.137.957,46	5%
VI. Bis A. Onttrekking aan uitgestelde belastingen		13.231,57	0%	13.231,57	0%
VI. Bis B. Overboeking naar uitgestelde belastingen		107.765,33	0%	109.545,81	0%
VII. Belastingen op het resultaat		50.903,29	0%	308.045,48	1%
VIII. Winst / verlies van het boekjaar		2.789.533,69	6%	1.733.597,74	4%
IX. Onttrekking aan belastingvrije reserves					
Overboeking naar belastingvrije reserves					
X. Te bestemmen winst / te verwerken verlies van het boekjaar		2.789.533,69	6%	1.733.597,74	4%

De omzet bedraagt 42.788.979,26 EUR in 2017 en komt vnl. van de Emittent t.b.v. 7.185.997 EUR en Hyboma NV t.b.v. 36.711.201,13 EUR. Er werd een lagere verkoop gerealiseerd bij zowel de Emittent als bij Hyboma in 2017 t.o.v. 2016.

De wijziging voorraad is voornamelijk te wijten aan Hyboma NV, m.n. 1.054.424,54 EUR in 2017 t.o.v. -505.480,45 EUR in 2016.

Zoals reeds vermeld bij de voorraad wordt er volop geïnvesteerd in de aanleg van nieuwe verkavelingen, projectwoningen en groepsbouw.

De andere bedrijfsopbrengsten t.b.v. 611.249,46 EUR zijn voornamelijk te wijten aan hogere huurontvangsten op zowel Terra², Statiehuis en Klaribo en daarnaast de meerwaarde op de verkoop van de grond op Statiehuis.

De handelsgoederen, grond- en hulpstoffen liggen lager maar volledig in de lijn met de gerealiseerde hogere omzet in voornamelijk Terra² en Hyboma, m.n. 31.671.562,36EUR in 2017 t.o.v. 32.466.995,36 EUR in 2016.

De bezoldigingen komen lager uit, m.n. 3.525.734,68 EUR in 2017 t.o.v. 3.419.614,59 EUR in 2016.

De andere bedrijfskosten liggen hoger dan het vorige boekjaar, m.n. 381.914,09 EUR in 2017 t.o.v. 216.961,59 EUR in 2016.

De financiële opbrengsten bestaan enerzijds uit opbrengsten van beleggingen en liquide middelen en anderzijds uit andere financiële opbrengsten.

De opbrengsten uit beleggingen en liquide middelen bedragen 23.749,63 EUR in 2017 t.o.v. 40.283,98 EUR in 2016. De daling hiervan is voornamelijk te wijten aan intresten die aangerekend werden aan klanten in 2016.

De andere financiële opbrengsten bedragen 315.650,33 EUR in 2017 t.o.v. 291.171,94 EUR in 2016. Dit is quasi volledig de korting contant die verkregen wordt bij leveranciers en onderaannemers.

De financiële kosten bestaan enerzijds uit kosten van schulden en anderzijds uit andere financiële kosten.

De financiële kosten van schulden zijn gedaald naar 1.271.614,24 EUR in 2017 t.o.v. 1.317.267,01 EUR in 2016. Deze bestaan enerzijds uit intresten op obligatie uitgiftes t.b.v. 938.983,88 EUR in 2017 t.o.v. 1.020.612,03 EUR in 2016 en anderzijds uit intresten bij financiële instellingen t.b.v. 332.630,36 EUR in 2017 t.o.v. 296.654,98 EUR in 2016.

De andere financiële kosten bedragen 430.461,73 EUR in 2017 t.o.v. 482.278,94 EUR in 2016.

De winst van het boekjaar komt uit op 1.733.597,74 EUR in 2017.

6.2.3 Verhouding tussen de netto cash flow en de resultatenrekening van de Emittent en de geconsolideerde jaarrekening De Beide Vlanderen NV – In Euro

Verhouding tussen netto cash flow en resultatenrekening							
	Code jaarrekening	Terra² 2015	Terra² 2016	Terra² 2017	Consolidatie 2016	Consolidatie 2017	
Resultaat boekjaar		1.833.659	902.919	0	2.934.971	2.137.957	
Niet kaskosten							
Afschrijvingen	630	33.042	32.951	32.683	1.283.360	1.293.757	
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	631/4	-1.227					
Minderwaarden bij realisatie van vaste activa	663				594	4.445	
Voorzieningen met financieel karakter	652/9						
Voorziening uitzonderlijke risico's en kosten	662						
Voorziening risico's en kosten	635/7		-40.000	-60.000	-21.300	-78.700	
Niet kasopbrengsten							
Terugneming van voorzieningen voor uitz. risico's en kosten	762						
Onttrekking belastingvrije reserves	789	-990	-90.347	-990			
Onttrekking uitgestelde belastingen	780	-510	-510	-510	-13.232	-13.232	
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689	310.000	2.095.040	1.130.402			
Netto cash flow		2.173.974	2.900.053	1.101.585	4.184.393	3.344.227	

De netto cash flow geeft een inzicht in de geldstroom van de Emittent en de geconsolideerde jaarrekening van De Beide Vlaanderen. Het geeft aan hoeveel geld er beschikbaar blijft binnen de vennootschap.

6.2.4 Overzicht van de intragroepstransacties per boekjaar eindigend op 31/12/2017 – In Euro

In onderstaande matrix worden de intragroepstransacties weergegeven op balansniveau:

IC Vorderingen - Schulden									
Firma	Groep	Omschr.rek.nr.	Hyboma NV	Terra² NV	BVL NV	Krekedal BVBA	Statiehuis NV	Klaribo NV	Totaal
Hyboma NV		40 Op te stellen facturen		-43.681,11					-43.681,11
		43 Schulden verv. binnen het jaar		-7.135.000,00					-7.135.000,00
		44 Te ontvangen facturen		-411.825,21					-411.825,21
		492 Toe te rekenen kosten					-7.071,25		-7.071,25
Terra² NV		40 Klanten							0,00
		40 Op te stellen facturen	457.200,21						457.200,21
		41 Overige vorderingen	7.135.000,00						7.135.000,00
		44 Te ontvangen facturen	-1.693,89						-1.693,89
BVL NV		17 Schulden > 1 jr.				-256.250,00			-256.250,00
		44 Leveranciers							0,00
		492 Toe te rekenen kosten							0,00
		493 Over te dragen opbrengsten						-221,37	-221,37
Krekedal BVBA		29 Vorderingen > 1 jr.			256.250,00				256.250,00
		491 Verkregen opbrengsten							0,00
Statiehuis NV		41 Overige vorderingen	7.071,25						7.071,25
Klaribo NV		490 Over te dragen kosten			221,37				221,37
Totaal			7.597.577,57	-7.590.506,32	256.471,37	-256.250,00	-7.071,25	-221,37	0,00

De belangrijkste intragroepstransactie bestaat erin dat de Emittent per 31 december 2017 een openstaande vordering heeft op Hyboma NV onder de vorm van een intragroep lening (korte termijnkrediet) t.b.v. 7.135.000 EUR.

In onderstaande matrix worden de intragroepstransacties weergegeven op het niveau van de resultatenrekeningen:

IC Kosten - Opbrengsten									
Firma	Groep	Omschr.rek.nr.	Hyboma NV	Terra² NV	BVL NV	Krekedal BVBA	Statiehuis NV	Klaribo NV	Totaal
Hyboma NV	613 - Vergoedingen aan derden			7.998,83					7.998,83
	65 Financiële kosten							3.188,49	3.188,49
	70 Omzet			-1.209.792,28	-255.557,91	-525.473,40			-1.990.823,59
	74 Andere opbrengsten						-32.592,25		-32.592,25
	75 Financiële opbrengsten			-447.640,98				-14.166,03	-461.807,01
Terra² NV	613 - Vergoedingen aan derden		1.209.792,28						1.209.792,28
	65 Financiële kosten		447.640,98						447.640,98
	70 Omzet				-24.025,86	-7.062,45			-31.088,31
	74 Andere opbrengsten		-7.998,83						-7.998,83
BVL NV	613 - Vergoedingen aan derden		99.557,91	1.525,86					101.083,77
	618 - Vergoedingen aan bestuurders		156.000,00	22.500,00		3.000,00	3.000,00	3.000,00	187.500,00
	70 Omzet					-18.916,05			-18.916,05
	75 Financiële opbrengsten							-38.646,03	-38.646,03
Krekedal BVBA	613 - Vergoedingen aan derden		451.238,40	7.062,45	2.259,81		1.143,36	1.143,37	462.847,39
	618 - Vergoedingen aan bestuurders		74.235,00						74.235,00
	65 Financiële kosten				16.656,24				16.656,24
	70 Omzet				-3.000,00				-3.000,00
Statiehuis NV	610 - Huur en huurlasten		32.592,25						32.592,25
	70 Omzet				-3.000,00	-1.143,36			-4.143,36
Klaribo NV	65 Financiële kosten		14.166,03		38.646,03				52.812,06
	70 Omzet				-3.000,00	-1.143,37			-4.143,37
	75 Financiële opbrengsten			-3.188,49					-3.188,49
			2.477.224,02	-1.621.534,61	-231.021,69	-550.738,63	-28.448,89	-45.480,20	0,00

De Emittent rekent een commissie aan (1.209.792,28 EUR) op de gronden die in portefeuille worden gehouden voor Hyboma NV.

Hyboma NV huurt kantoren die eigendom zijn van de Emittent (36.000 EUR/jaar).

Gezien de Emittent een openstaande vordering heeft op Hyboma NV onder de vorm van een intragroep lening (korte termijnkrediet), worden er intresten aangerekend (447.640,98 EUR).

De vergoeding aan bestuurders van Hyboma NV aan Krekedal BVBA (74.235 EUR/jaar) is omdat Krekedal BVBA bestuurder is in Hyboma NV waarvoor zij 24.745 EUR per kwartaal ontvangt. Dit liep tem het 3^{de} kwartaal 2017.

Vanaf 01/10/2017 is De Beide Vlaanderen gedelegeerd bestuurder van de Emittent, Hyboma NV, Statiehuis NV en Klaribo NV.

De vergoeding aan derden die betaald wordt door Hyboma NV aan Krekedal BVBA (451.238,40 EUR/jaar) betreft de werkingskosten van de medewerkers die op groepsniveau ingeschreven staan op Krekedal BVBA, waaronder voornamelijk de financiële dienst van de Hyboma-Groep.

Bovenstaande tabellen m.b.t. de intragroeptransacties hebben als doel de Obligatiehouder een bijkomend inzicht te geven in de werking van de onderlinge vennootschappen binnen de Hyboma-Groep.

6.3 Jaarrekening, toelichting en verslag van de commissaris van de Emittent per 31/12/2015, 31/12/2016 en 31/12/2017

De jaarrekening van de Emittent voor het boekjaar 2015 (met inbegrip van de toelichting en het verslag van de commissaris) is opgenomen in **Bijlage 4**.

De jaarrekening van de Emittent voor het boekjaar 2016 (met inbegrip van de toelichting en het verslag van de commissaris) is opgenomen in **Bijlage 5**.

De jaarrekening van de Emittent voor het boekjaar 2017 (met inbegrip van de toelichting en het verslag van de commissaris) is opgenomen in **Bijlage 6**.

6.4 Afschrijvingstabellen Hyboma, Klaribo, Statiehuis en Emittent

De afschrijvingstabellen van Hyboma, Klaribo, Statiehuis en de Emittent zijn opgenomen in **Bijlage 3**.

Dit om een gedetailleerder inzicht te geven in de vaste activa van de vennootschappen binnen de Hyboma-Groep.

6.5 Geconsolideerde jaarrekening, toelichting en verslag van de commissaris van De Beide Vlaanderen NV per 31/12/2017

De geconsolideerde jaarrekening van De Beide Vlaanderen NV voor het boekjaar 2017 (met inbegrip van de toelichting en het verslag van de commissaris) is opgenomen in **Bijlage 7**.

6.6 Accountantscontrole

6.6.1 Verklaring dat de historische financiële informatie van de Emittent aan een accountantscontrole is onderworpen

De boekjaren 2015, 2016 en 2017 van de Emittent werden door Vandelanotte Bedrijfsrevisoren BV CVBA, President Kennedypark 1A te 8500 Kortrijk, gecontroleerd.

Voor deze boekjaren werd een goedkeurende verklaring afgelegd zonder enig voorbehoud.

Tevens werden de kasstroomoverzichten van de Emittent voor het boekjaar 2015, 2016 en 2017 ook door de bovenstaande persoon gecontroleerd. Er werd een goedkeurende verklaring afgelegd zonder enig voorbehoud (zie **Bijlage 8**).

6.6.2 Verklaring dat de historische financiële informatie van de geconsolideerde jaarrekening van De Beide Vlaanderen NV aan een accountantscontrole is onderworpen

Het boekjaar 2017 met betrekking tot de financiële informatie van de geconsolideerde jaarrekening van De Beide Vlaanderen NV werd door Vandelanotte Bedrijfsrevisoren BV CVBA, President Kennedypark 1A te 8500 Kortrijk, gecontroleerd.

Voor dit boekjaar werd een goedkeurende verklaring afgelegd zonder enig voorbehoud.

6.7 Datum van de meest recente financiële informatie

6.7.1 De Emittent

De meest recente financiële informatie ter beschikking betreft de jaarrekening per 31 december 2017 over de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. De algemene vergadering keurde deze jaarrekening goed op 26 april 2018.

6.7.2 Geconsolideerde jaarrekening De Beide Vlaanderen NV

De meest recente financiële informatie ter beschikking betreft de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017 over de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. De algemene vergadering keurde deze geconsolideerde jaarrekening goed op 11 mei 2018.

6.8 Tussentijdse informatie

Er worden geen tussentijdse cijfers gepubliceerd, noch op het niveau van de Emittent, noch op het niveau van De Beide Vlaanderen NV.

6.9 Rechtszaken en arbitrages

Naar weten van de Emittent, zijn er geen overheidsingrepen of hangende of nog in te leiden rechtszaken of arbitrages over een periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van het Prospectus die een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Emittent.

6.10 Wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Emittent.

Er heeft zich sinds de datum van bekendmaking van de laatst gepubliceerde gecontroleerde financiële overzichten per 31/12/2017 geen negatieve wijziging van betekenis voorgedaan in de vooruitzichten van de Emittent.

7. BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten die niet in het kader van de normale bedrijfssoefening zijn aangegaan en die ertoe zouden leiden dat de emittent een verplichting heeft die of een recht dat van wezenlijk belang is voor het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen jegens houders van de uitgegeven effecten na te komen.

8. INFORMATIE VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERKLARING EN BELANGENVERKLARINGEN

Dit Prospectus bevat geen verklaring of verslag afkomstig van een persoon handelend in de hoedanigheid van deskundige, met uitzondering van de verslagen van de commissaris. De commissaris heeft ingestemd met de opneming van zijn verslagen in het Prospectus.

9. TER INZAGE BESCHIKBARE DOCUMENTEN

De raad van bestuur van de Emittent verklaart dat de volgende documenten tijdens de geldigheidsduur van dit Prospectus ter inzage zullen liggen op de maatschappelijke zetel van de Emittent:

- de akte van oprichting en de laatst gecoördineerde statuten van de Emittent;
- de individuele jaarrekeningen en jaarverslagen over de boekjaren 2015, 2016 en 2017 van de Emittent en de geconsolideerde jaarrekening en het geconsolideerd jaarverslag van De Beide Vlaanderen NV zoals opgesteld over het boekjaar 2017;
- de individuele jaarrekeningen en jaarverslagen over de boekjaren 2015, 2016 en 2017 van de dochtervennootschappen van de Emittent, Hyboma NV, Klaribo NV en Statiehuis NV;
- de verslagen van de commissaris Vandelanotte Bedrijfsrevisoren BV CVBA over de bovenvernoemde individuele jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekening en kasstroomoverzichten.

De voornoemde gecontroleerde jaarrekeningen kunnen ook worden geraadpleegd op de website van de Nationale Bank van België: www.nbb.be.

10. BIJLAGEN

- Bijlage 1. Intekenformulier
- Bijlage 2. Definitieve Voorwaarden
- Bijlage 3. Afschrijvingstabellen Hyboma, Klaribo, Statiehuis en Emittent
- Bijlage 4. Jaarrekening van de Emittent per 31 december 2015
- Bijlage 5. Jaarrekening van de Emittent per 31 december 2016
- Bijlage 6. Jaarrekening van de Emittent per 31 december 2017
- Bijlage 7. Geconsolideerde jaarrekening van De Beide Vlaanderen NV per 31 december 2017
- Bijlage 8. Verslag commissaris over de opgemaakte financieringstabel voor de Emittent

BIJLAGE 1 – INTEKENFORMULIER

BIJLAGE 1 – INTEKENFORMULIER

(Exemplaar bestemd voor de Emittent)

TERRA² NV

Wilgenlaan 39 - 8610 Kortemark

RPR (Veurne) 0445.949.778

OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING IN BELGIË OP EEN DOORLOPENDE OBLIGATIELENING, VERTEGENWOORDIGD DOOR OBLIGATIES ZOALS IN HET PROSPECTUS BESCHREVEN

INTEKENFORMULIER

Ik, ondergetekende (*naam, voornaam*) _____,

Met woonplaats te (*volledig adres*) _____,

Verklaar, na de mogelijkheid te hebben gehad kennis te nemen van het prospectus (het “**Prospectus**”), en in het bijzonder van de risicofactoren zoals beschreven op pagina 27 t.e.m. 45, dat door Terra² NV werd bekendgemaakt in het kader van haar openbare aanbieding tot inschrijving in België op een doorlopende obligatielening, vertegenwoordigd door obligaties (de “**Obligaties**”) zoals beschreven in het Prospectus, dat ik hierbij inschrijf op:

Benaming Product	Looptijd	Rentevoet*	Aantal	Coupires van in EUR	Totaal in EUR
Obligatie	3 jaar				
Obligatie	4 jaar				
Obligatie	5 jaar				
Obligatie	6 jaar				
Obligatie	7 jaar				
Totaal inschrijving:					

* Indien in één keer voor minstens 100.000 EUR wordt ingeschreven op Obligaties met een looptijd van 5, 6 of 7 jaar, wordt deze rentevoet vanaf het eerste jaar verhoogd met 25 basispunten.

Ik verbind mij ertoe om de inschrijvingsprijs binnen de vijf (5) Werkdagen na de inschrijving per bankoverschrijving of storting op de bankrekening van Terra² NV bij KBC Bank NV op het nummer IBAN BE83 7310 0361 2415 BIC KREDBEBB te voldoen.

Ik ben ervan op de hoogte dat:

- de Obligaties waarvoor de betaling wordt ontvangen door Terra² NV van de 1ste tot en met de 15de van de maand, ingaan en rente dragen vanaf de 16de van die maand;

- de Obligaties waarvoor de betaling wordt ontvangen door Terra² NV van de 16de tot en met de laatste dag van de maand, ingaan en rente dragen vanaf de 1ste van de volgende maand;
- de betaling wordt geacht gebeurd te zijn wanneer Terra² NV de betaling heeft ontvangen (valutatatum van Terra² NV); en
- indien de inschrijvingsprijs niet binnen de tien (10) Werkdagen na de inschrijving wordt ontvangen door Terra² NV, de inschrijving wordt geacht vervallen te zijn.

Ik verklaar uitdrukkelijk dat zowel de jaarlijkse rente als de hoofdsom, onder afhouding van alle wettelijke taksen en/of lasten mogen worden gestort op onderstaand rekening nummer:

_____.

De gestorte bedragen voor de ingetekende en niet toegewezen Obligaties, zullen door Terra² NV binnen de vijf (5) Werkdagen worden terugbetaald op voornoemde rekening zonder dat Inschrijvers gerechtigd zijn om interest te eisen op hun stortingen.

Tenzij het anders wordt vermeld, hebben de woorden in dit Intekenformulier dezelfde betekenis als in het Prospectus.

Opgemaakt in tweevoud te _____, op _____.

(handtekening van de Inschrijver)

(Exemplaar bestemd voor de Inschrijver)

TERRA² NV

Wilgenlaan 39 - 8610 Kortemark

RPR (Veurne) 0445.949.778

**OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING IN BELGIË
OP EEN DOORLOPENDE OBLIGATIELENING, VERTEGENWOORDIGD DOOR
OBLIGATIES ZOALS IN HET PROSPECTUS BESCHREVEN**

INTEKENFORMULIER

Ik, ondergetekende (*naam, voornaam*) _____,
Met woonplaats te (*volledig adres*) _____,

Verklaar, na de mogelijkheid te hebben gehad kennis te nemen van het prospectus (het "**Prospectus**"), en in het bijzonder van de risicofactoren zoals beschreven op pagina 27 t.e.m. 45, dat door Terra² NV werd bekendgemaakt in het kader van haar openbare aanbieding tot inschrijving in België op een doorlopende obligatielening, vertegenwoordigd door obligaties (de "**Obligaties**") zoals beschreven in het Prospectus, dat ik hierbij inschrijf op:

Benaming Product	Looptijd	Rentevoet*	Aantal	Coupires van in EUR	Totaal in EUR
Obligatie	3 jaar				
Obligatie	4 jaar				
Obligatie	5 jaar				
Obligatie	6 jaar				
Obligatie	7 jaar				
Totaal inschrijving:					

* Indien in één keer voor minstens 100.000 EUR wordt ingeschreven op Obligaties met een looptijd van 5, 6 of 7 jaar, wordt deze rentevoet vanaf het eerste jaar verhoogd met 25 basispunten.

Ik verbind mij ertoe om de inschrijvingsprijs binnen de vijf (5) Werkdagen na de inschrijving per bankoverschrijving of storting op de bankrekening van Terra² NV bij KBC Bank NV op het nummer IBAN BE83 7310 0361 2415 BIC KREDBEBB te voldoen.

Ik ben ervan op de hoogte dat:

- de Obligaties waarvoor de betaling wordt ontvangen door Terra² NV van de 1ste tot en met de 15de van de maand, ingaan en rente dragen vanaf de 16de van die maand;
- de Obligaties waarvoor de betaling wordt ontvangen door Terra² NV van de 16de tot en met de laatste dag van de maand, ingaan en rente dragen vanaf de 1ste van de volgende maand;

- de betaling wordt geacht gebeurd te zijn wanneer Terra² NV de betaling heeft ontvangen (valutatatum van Terra² NV); en
- indien de inschrijvingsprijs niet binnen de tien (10) Werkdagen na de inschrijving wordt ontvangen door Terra² NV, de inschrijving wordt geacht vervallen te zijn.

Ik verklaar uitdrukkelijk dat zowel de jaarlijkse rente als de hoofdsom, onder afhouding van alle wettelijke taksen en/of lasten mogen worden gestort op onderstaand rekening nummer:
_____.

De gestorte bedragen voor de ingetekende en niet toegewezen Obligaties, zullen door Terra² NV binnen de vijf (5) Werkdagen worden terugbetaald op voornoemde rekening zonder dat Inschrijvers gerechtigd zijn om interest te eisen op hun stortingen.

Tenzij het anders wordt vermeld, hebben de woorden in dit Intekenformulier dezelfde betekenis als in het Prospectus.

Opgemaakt in tweevoud te _____, op _____.

(handtekening van de Inschrijver)

BIJLAGE 2 – DEFINITIEVE VOORWAARDEN

BIJLAGE 2 – DEFINITIEVE VOORWAARDEN

Deze Definitieve Voorwaarden omschrijven de modaliteiten van de Uitgifte van obligaties door de Emittent. Deze Definitieve Voorwaarden vormen één geheel met het Basisprospectus dat op 25 september 2018 werd goedgekeurd door de Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten overeenkomstig artikel 23 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Deze goedkeuring houdt geenszins een beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de onderhavige verrichting.

Het Basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden (samen het Prospectus) dienen steeds samen te worden gelezen.

De volledige informatie over de Emittent en de Uitgifte is alleen beschikbaar in de vorm van het Prospectus, waarvan deze Definitieve Voorwaarden deel uit maken. Het Basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden zijn kosteloos beschikbaar op de maatschappelijke zetel (Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark) en op de bijkantoren van de Emittent (Leopold II Laan 24, 8000 Brugge of Gustaaf Callierlaan 74/001, 9000 Gent) alsook op de volgende website: www.terra2.be. Het Prospectus kan ook telefonisch worden opgevraagd op het algemeen telefoonnummer van de Emittent: +32 51 48.09.81.

Terra² NV
Wilgenlaan 39 - 8610 Kortemark
RPR (Veurne) 0445.949.78

OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP EEN DOORLOPENDE OBLIGATIELENING BEPERKT TOT 7.500.000 EUR

Interestvoet en bruto-rendement van kracht vanaf 1 oktober 2018

Looptijd	Bruto-interestvoet*(voor aftrek van roerende voorheffing)	Actuariel rendement* (na aftrek van roerende voorheffing)
3 jaar	1,25%	0,8750%
4 jaar	1,65%	1,1550%
5 jaar	1,75%	1,2250%
6 jaar	2,00%	1,4000%
7 jaar	2,25%	1,5750%

* Indien in één keer voor minstens 100.000 EUR wordt ingeschreven op Obligaties met een looptijd van 5, 6 of 7 jaar, wordt deze rentevoet vanaf het eerste jaar verhoogd met 25 basispunten.

BIJLAGE 2 – DEFINITIEVE VOORWAARDEN

Deze Definitieve Voorwaarden omschrijven de modaliteiten van de Uitgifte van obligaties door de Emittent. Deze Definitieve Voorwaarden vormen één geheel met het Basisprospectus dat op 25 september 2018 werd goedgekeurd door de Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten overeenkomstig artikel 23 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Deze goedkeuring houdt geenszins een beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de onderhavige verrichting.

Het Basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden (samen het Prospectus) dienen steeds samen te worden gelezen.

De volledige informatie over de Emittent en de Uitgifte is alleen beschikbaar in de vorm van het Prospectus, waarvan deze Definitieve Voorwaarden deel uit maken. Het Basisprospectus en de Definitieve Voorwaarden zijn kosteloos beschikbaar op de maatschappelijke zetel (Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark) en op de bijkantoren van de Emittent (Leopold II Laan 24, 8000 Brugge of Gustaaf Callierlaan 74/001, 9000 Gent) alsook op de volgende website: www.terra2.be. Het Prospectus kan ook telefonisch worden opgevraagd op het algemeen telefoonnummer van de Emittent: +32 51 48.09.81.

Terra² NV
Wilgenlaan 39 - 8610 Kortemark
RPR (Veurne) 0445.949.78

OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP EEN DOORLOPENDE OBLIGATIELENING BEPERKT TOT 7.500.000 EUR

Interestvoet en bruto-rendement van kracht vanaf 1 oktober 2018

Looptijd	Bruto-interestvoet*(voor aftrek van roerende voorheffing)	Actuariel rendement* (na aftrek van roerende voorheffing)
3 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]
4 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]
5 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]
6 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]
7 jaar	[te bepalen]	[te bepalen]

* Indien in één keer voor minstens 100.000 EUR wordt ingeschreven op Obligaties met een looptijd van 5, 6 of 7 jaar, wordt deze rentevoet vanaf het eerste jaar verhoogd met 25 basispunten.

BIJLAGE 3 – AFSCHRIJVINGSTABELLEN

HYBOMA NV

Maatschappelijke zetel: Wilgenlaan 39 - 8610 Kortemark

SAMENVATTING FISCALE AFSCHRIJVINGSTABEL 2017 (per 31/12/2017)

<u>PERIODE</u>	<u>AW</u>	<u>VORIG</u>	6 Aantal maanden		<u>BOEKWAARDE</u>
			<u>HUIDIG</u>	<u>TOTAAL</u>	
Software - Rekening 214000					
Investeringsen bkj 2016	23.360,00	2.361,53	4.672,01	7.033,54	16.326,46
Investeringsen bkj 2017	73.825,00	0,00	7.550,30	7.550,30	66.274,70
	97.185,00	2.361,53	12.222,31	14.583,84	82.601,16

Gebouwen - Rekening 221000

Investeringsen bkj 2010	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00

Instal., inrichting & uitrusting - Rekening 230000

Investeringsen tot 30/06/2003	494.932,67	494.932,67	0,00	494.932,67	0,00
Investeringsen bkj 2004	31.394,34	31.394,34	0,00	31.394,34	0,00
Investeringsen bkj 2005	84.914,52	84.914,52	0,00	84.914,52	0,00
Investeringsen bkj 2006	13.241,10	13.241,10	0,00	13.241,10	0,00
Investeringsen bkj 2007	68.197,26	68.197,26	0,00	68.197,26	-0,00
Investeringsen bkj 2008	11.719,64	11.719,64	0,00	11.719,64	0,00
Investeringsen bkj 2009	17.683,50	17.683,49	0,00	17.683,49	0,01
Investeringsen bkj 2010	10.314,89	10.314,89	0,00	10.314,89	-0,00
Investeringsen bkj 2011	17.113,85	17.113,85	0,00	17.113,85	0,00
Investeringsen bkj 2012	15.343,07	15.343,08	0,00	15.343,08	-0,01
Investeringsen bkj 2013	40.090,93	36.431,62	3.659,39	40.091,01	-0,08
Investeringsen bkj 2014	90.047,63	65.007,26	17.753,61	82.760,87	7.286,76
Investeringsen bkj 2015	18.145,91	10.318,97	3.629,18	13.948,15	4.197,76
Investeringsen bkj 2016	44.414,44	8.810,70	14.241,52	23.052,22	21.362,22
Investeringsen bkj 2017	20.961,37	0,00	3.444,93	3.444,93	17.516,44
	978.515,12	885.423,39	42.728,63	928.152,02	50.363,10

Meubilair - Rekening 240000

Investeringsen tot 30/06/2003	55.562,58	55.562,58	0,00	55.562,58	0,00
Investeringsen bkj 2004	3.600,60	3.600,60	0,00	3.600,60	0,00
Investeringsen bkj 2006	2.328,55	2.328,55	0,00	2.328,55	0,00
Investeringsen bkj 2007	18.149,78	18.149,78	0,00	18.149,78	-0,00
Investeringsen bkj 2008	31.007,12	31.007,10	0,00	31.007,10	0,02
Investeringsen bkj 2010	40.120,80	40.120,79	0,00	40.120,79	0,01
Investeringsen bkj 2011	33.049,75	33.049,75	0,00	33.049,75	-0,00
Investeringsen bkj 2012	8.776,29	8.516,42	259,90	8.776,32	-0,03
Investeringsen bkj 2017	29.009,42	0,00	3.596,73	3.596,73	25.412,69
	221.604,89	192.335,58	3.856,63	196.192,21	25.412,68

Kantoormaterieel - Rekening 241000

Investeringsen tot 30/06/2003	359.568,72	359.568,72	0,00	359.568,72	0,00
Investeringsen bkj 2004	13.831,79	13.831,79	0,00	13.831,79	0,00
Investeringsen bkj 2005	63.450,12	63.450,12	0,00	63.450,12	0,00
Investeringsen bkj 2006	39.383,42	39.383,42	0,00	39.383,42	0,00
Investeringsen bkj 2007	11.655,35	11.655,35	0,00	11.655,35	0,00
Investeringsen bkj 2008	25.410,09	25.410,07	0,00	25.410,07	0,02

Investeringsen bkj 2009	17.490,37	17.490,38	0,00	17.490,38	-0,01
Investeringsen bkj 2010	3.536,00	3.536,00	0,00	3.536,00	-0,00
Investeringsen bkj 2011	20.574,90	20.574,90	0,00	20.574,90	-0,00
Investeringsen bkj 2012	46.699,01	46.699,01	0,00	46.699,01	0,00
Investeringsen bkj 2013	7.361,35	6.413,61	947,74	7.361,35	0,00
Investeringsen bkj 2015	39.171,73	22.895,38	7.834,36	30.729,74	8.441,99
Investeringsen bkj 2016	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2017	2.160,12	0,00	756,94	756,94	1.403,18
	650.292,97	630.908,74	9.539,04	640.447,78	9.845,19

Personenwagens - Rekening 242000

Investeringsen tot 30/06/2003	37.206,79	37.206,79	0,00	37.206,79	0,00
Investeringsen bkj 2004	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2006	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2007	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00
Investeringsen bkj 2008	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00
Investeringsen bkj 2010	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2011	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00
Investeringsen bkj 2012	2.206,34	2.084,59	121,77	2.206,36	-0,02
Investeringsen bkj 2013	12.729,05	9.939,13	2.545,81	12.484,94	244,11
Investeringsen bkj 2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2015	0,00	-0,00	-0,01	-0,02	0,02
Investeringsen bkj 2016	29.844,42	1.639,73	5.968,91	7.608,64	22.235,78
Investeringsen bkj 2017	10.433,41	0,00	320,16	320,16	10.113,25
	92.420,01	50.870,25	8.956,64	59.826,89	32.593,13

Bestelwagens - Rekening 242100

Investeringsen tot 30/06/2003	22.860,75	22.860,75	0,00	22.860,75	0,00
Investeringsen bkj 2004	68.545,00	68.545,00	0,00	68.545,00	0,00
Investeringsen bkj 2005	5.325,00	5.325,00	0,00	5.325,00	0,00
Investeringsen bkj 2006	45.553,40	45.553,40	0,00	45.553,40	0,00
Investeringsen bkj 2007	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2008	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2010	26.800,00	26.800,00	0,00	26.800,00	0,00
Investeringsen bkj 2015	4.273,86	1.405,11	854,77	2.259,88	2.013,98
Investeringsen bkj 2016	3.056,00	405,80	611,21	1.017,01	2.038,99
	176.414,01	170.895,06	1.465,98	172.361,04	4.052,97

Vrachtwagens - Rekening 242200

Investeringsen tot 30/06/2003	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2006	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2008	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringsen bkj 2013	3.250,00	2.469,97	649,99	3.119,96	130,04
Investeringsen bkj 2015	33.169,00	9.228,88	6.633,79	15.862,67	17.306,33
Investeringsen bkj 2016	1.495,00	267,96	298,99	566,95	928,05
	37.914,00	11.966,81	7.582,77	19.549,58	18.364,42

Kantoor materiaal (leasing) 252100

Investeringsen bkj 2016	51.727,50	9.257,24	12.931,87	22.189,11	29.538,39
	51.727,50	9.257,24	12.931,87	22.189,11	29.538,39

Inrichting gehuurde gebouwen - Rekening 264000

Investeringsen tot 30/06/2003	303.385,42	303.385,42	0,00	303.385,42	0,00
Investeringsen bkj 2004	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Investeringen bkj 2005	26.647,87	26.647,87	0,00	26.647,87	-0,00
Investeringen bkj 2006	8.121,50	8.121,50	0,00	8.121,50	0,00
Investeringen bkj 2007	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investeringen bkj 2008	9.850,00	8.614,06	985,01	9.599,07	250,93
Investeringen bkj 2009	36.478,28	28.302,47	3.647,84	31.950,31	4.527,97
Investeringen bkj 2010	30.681,57	18.538,57	3.068,15	21.606,72	9.074,85
Investeringen bkj 2017	25.092,97	0,00	1.292,61	1.292,61	23.800,36
	440.257,61	393.609,89	8.993,61	402.603,50	37.654,11

TOTALEN	2.746.331,11	2.347.628,49	108.277,48	2.455.905,97	290.425,15
----------------	---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	-------------------

KLARIBO NV

Maatschappelijke zetel: Wilgenlaan 39 - 8610 Kortemark

FISCALE AFSCHRIJVINGSTABEL 2016 (per 31/12/2017)

<u>DATUM</u>	<u>AF-nr</u>	<u>OMSCHRIJVING</u>	<u>BEDRAG</u>	<u>%</u>	<u>VORIG</u>	<u>HUIDIG</u>	<u>TOTAAL</u>	<u>BOEKW.</u>
Terreinen - Rekening 220000								
29/06/1983	3	Landbouwgrond Ruiselede (Aaltersen Berg)	8.056,54	0	0,00	0,00	0,00	8.056,54
10/09/2014		Grond Lot 25 Plantinstraat Tielt	3.263,90	0	0,00	0,00	0,00	3.263,90
10/09/2014		Grond Lot 26 Plantinstraat Tielt	2.370,50	0	0,00	0,00	0,00	2.370,50
10/09/2014		Grond Lot 27 Plantinstraat Tielt	2.382,41	0	0,00	0,00	0,00	2.382,41
10/09/2014		Grond Lot 28 Plantinstraat Tielt	3.275,81	0	0,00	0,00	0,00	3.275,81
10/09/2014		Grond Lot 38 Plantinstraat Tielt	3.502,14	0	0,00	0,00	0,00	3.502,14
10/09/2014		Grond Lot 39 Plantinstraat Tielt	5.110,27	0	0,00	0,00	0,00	5.110,27
			27.961,57		0,00	0,00	0,00	27.961,57
Gebouwen - Rekening 221000								
29/06/1983	11	Appartement Stockmolenstraat Tielt	31.507,27	2,94	30.913,81	593,46	31.507,27	-0,00
10/09/2014	14090001	Woning Lot 25 Plantinstraat Tielt	135.836,06	5	15.686,27	6.791,80	22.478,07	113.357,99
10/09/2014	14090002	Woning Lot 26 Plantinstraat Tielt	135.836,06	5	15.686,27	6.791,80	22.478,07	113.357,99
10/09/2014	14090003	Woning Lot 27 Plantinstraat Tielt	135.836,06	5	15.686,27	6.791,80	22.478,07	113.357,99
10/09/2014	14090004	Woning Lot 28 Plantinstraat Tielt	135.836,06	5	15.686,27	6.791,80	22.478,07	113.357,99
10/09/2014	14090005	Woning Lot 38 Plantinstraat Tielt	134.040,41	5	15.478,91	6.702,02	22.180,93	111.859,48
10/09/2014	14090006	Woning Lot 39 Plantinstraat Tielt	134.040,41	5	15.478,91	6.702,02	22.180,93	111.859,48
			842.932,33		124.616,72	41.164,70	165.781,42	677.150,91
ALGEMEEN TOTAAL			870.893,90		124.616,72	41.164,70	165.781,42	705.112,48

STATIEHUIS NV

Maatschappelijke zetel: Staatsbaan 38 - 8610 Kortemark

ISCALÉ AFSCHRIJVINGSTABEL 2016 (per 31/12/2017)

DATUM	AF-nr	OMSCHRIJVING	BEDRAG	%	VORIG	HUIDIG	TOTAAL	BOEKW.
Terreinen - Rekening 220000								
1991			182.376,79	0	0,00	0,00	0,00	182.376,79
1991		Herwaarderingsmeerwaarde terreinen	305,08	0	0,00	0,00	0,00	305,08
1993			8.155,70	0	0,00	0,00	0,00	8.155,70
1994			29.490,55	0	0,00	0,00	0,00	29.490,55
1997			16.435,34	0	0,00	0,00	0,00	16.435,34
1997		Aanwervingskost terreinen	2.054,42	0	2.054,42	0,00	2.054,42	0,00
Verkoop boekjaar 2012			-33.701,55		0,00	0,00	0,00	-33.701,55
Verkoop boekjaar 2016			-23.043,79		0,00	0,00	0,00	-23.043,79
Verkoop boekjaar 2017			-24.691,43		0,00	0,00	0,00	-24.691,43
			157.381,11		2.054,42	0,00	2.054,42	155.326,69
Gebouwen - Rekening 221000								
1991			120.880,80		120.880,80	0,00	120.880,80	0,00
1991		Installatie personeel	5.144,66		5.144,66	0,00	5.144,66	0,00
1991		Wegenaanleg	1.709,85		1.709,85	0,00	1.709,85	0,00
1997			35.622,30	5	35.622,30	0,00	35.622,30	0,00
1997		Aanwervingskost gebouwen	4.452,79		4.452,79	0,00	4.452,79	0,00
17/07/2015	15070007	Infrastructuurwerken loods	9.437,60	5	689,07	471,88	1.160,95	8.276,65
17/07/2015	15070008	Infrastructuurwerken loods	315,00	5	23,00	15,75	38,75	276,25
31/08/2015	15080003	Infrastructuurwerken loods	179.832,79	5	12.021,70	8.991,64	21.013,34	158.819,45
31/08/2015	15080004	Infrastructuurwerken loods	27.717,32	5	1.852,89	1.385,87	3.238,76	24.478,56
31/08/2015	15090001	Montage van poorten en omheining	34.000,00	5	2.272,88	1.700,00	3.972,88	30.027,12
30/03/2016	16030001	Extra kosten montage van poorten en omheining	1.086,29	5	41,11	54,32	95,43	990,86
31/08/2016	16080003	Infrastructuurwerken loods	1.578,69	5	26,53	-26,53	0,00	1.578,69
31/08/2016	---	Infrastructuurwerken loods	24.710,50	5	412,97	-412,97	0,00	24.710,50
30/04/2017	---	Infrastructuurwerken loods	-24.710,50	5	0,00	0,00	0,00	-24.710,50
1/04/2017	17040001	Infrastructuurwerken loods	-1.578,69	5	0,00	0,00	0,00	-1.578,69
31/03/2017	17030002	Draaipoot + codeklavier atelier	1.445,00	5	0,00	54,62	54,62	1.390,38
31/03/2017	17040003	Infrastructuurwerken loods	6.859,34	5	0,00	258,40	258,40	6.600,94
22/11/2017	17110001	Nieuw kantoor - archeologie	3.450,00	3	0,00	0,00	0,00	3.450,00
22/11/2017	17110002	EPB-verslaggeving nieuw kantoor	1.200,00	3	0,00	0,00	0,00	1.200,00
23/11/2017	17110003	Architect nieuw kantoor	3.500,00	3	0,00	0,00	0,00	3.500,00
23/11/2017	17110004	Ereloon Context	135,00	3	0,00	0,00	0,00	135,00
19/12/2017	17120003	Studie kantoorgebouw Kortemark	13.810,25	3	0,00	0,00	0,00	13.810,25
			450.598,99		185.150,54	12.492,98	197.643,52	252.955,47
ALGEMEEN TOTAAL			607.980,10		187.204,96	12.492,98	199.697,94	408.282,16

TERRA² NV

Maatschappelijke zetel: Wilgenlaan 39 - 8610 Kortemark

FISCALE AFSCHRIJVINGSTABEL 2017 (per 30/09/2017)

<u>DATUM</u>	<u>AF-nr</u>	<u>OMSCHRIJVING</u>	<u>BEDRAG</u>	<u>%</u>	<u>VORIG</u>	<u>HUIDIG</u>	<u>TOTAAL</u>	<u>BOEKW.</u>
Terreinen - Rekening 220000 - 220099								
1/01/2000	293	Leopold II Brugge	13.634,14	0	0,00	0,00	0,00	13.634,14
3/11/2006		Wilgenlaan 36 - Kortemark	105.000,00	0	0,00	0,00	0,00	105.000,00
			118.634,14		0,00	0,00	0,00	118.634,14
Gebouwen - Rekening 221000								
16/08/2000	292	Bureel Leopold II Brugge	103.472,49	5%	87.951,62	5.173,65	93.125,27	10.347,22
1/01/2002	348	Gebouwen	1.726,20	5%	1.294,65	86,30	1.380,95	345,25
11/03/2006		Wilgenlaan 39 - Kortemark	495.000,00	5%	267.571,23	24.750,00	292.321,23	202.678,77
11/03/2006		Wilgenlaan 39 - Kortemark (aktekosten)	53.456,70	5%	28.895,93	2.672,86	31.568,79	21.887,91
			653.655,39		385.713,43	32.682,81	418.396,24	235.259,15
Parking - Rekening 222000								
30/09/2006	609025	Herstel parking	3.595,75	10%	3.595,75	0,00	3.595,75	0,00
			3.595,75		3.595,75	0,00	3.595,75	0,00
ALGEMEEN TOTAAL			775.885,28		389.309,18	32.682,81	421.991,99	353.893,29

BIJLAGE 4 – JAARREKENING VAN DE EMITTENT PER 31 DECEMBER 2015

40	11/05/2016	BE 0445.949.778	39	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	16119.00433	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO

Naam: **Terra²**

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Wilgenlaan Nr: 39 Bus:

Postnummer: 8610 Gemeente: Kortemark

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Gent, afdeling Veurne

Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0445.949.778

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 19-11-2009

Jaarrekening goedgekeurd door de algemene vergadering van 28-04-2016

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2015 tot 31-12-2015

Vorig boekjaar van 01-01-2014 tot 31-12-2014

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VOL 5.1, VOL 5.2.1, VOL 5.2.2, VOL 5.2.3, VOL 5.2.4, VOL 5.3.2, VOL 5.3.3, VOL 5.3.4, VOL 5.3.5, VOL 5.3.6, VOL 5.4.2, VOL 5.5.2, VOL 5.17.2

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

COMM. VENNOOTSCHAP OP AANDELEN KREKEDAL

BE 0475.704.529

Wilgenlaan 39

8610 Kortemark

BELGIË

Begin van het mandaat: 25-04-2013

Einde van het mandaat: 25-04-2019

Gedelegeerd bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

HOORELBEKE Marie-José

Flamincka Park 32

8490 Jabbeke

BELGIË

VERHAEGHE Wim

Bestuurder
Wilgenlaan 44
8610 Kortemark
BELGIË

Begin van het mandaat: 25-04-2013

Einde van het mandaat: 25-02-2019

Gedelegeerd bestuurder

VERHAEGHE Bart

Bestuurder
Albert-I-Laan 58/601
8670 Koksijde
BELGIË

Begin van het mandaat: 25-04-2013

Einde van het mandaat: 25-04-2019

Bestuurder

B.V O.V.V.E CVBA VANDELANOTTE BEDRIJFSREVISOREN (B00083)

BE 0433.608.707
President Kennedypark 1/A
8500 Kortrijk
BELGIË

Begin van het mandaat: 25-04-2013

Einde van het mandaat: 28-04-2016

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VANDELANOTTE Nikolas
Bedrijfsrevisor
President Kennedypark 1/A
8500 Kortrijk
BELGIË

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

* Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	<u>7.168.691</u>	<u>6.690.609</u>
Oprichtingskosten	5.1	20		
Immateriële vaste activa	5.2	21		
Materiële vaste activa	5.3	22/27	419.527	452.569
Terreinen en gebouwen		22	419.527	452.569
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	5.4/5.5.1	28	6.749.165	6.238.040
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	6.749.165	6.238.040
Deelnemingen		280	6.749.165	6.238.040
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	0	0
Aandelen		284	0	
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	0	
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>56.011.516</u>	<u>47.967.589</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	41.999.026	36.117.630
Vorraden		30/36	41.999.026	36.117.630
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32	41.999.026	36.117.630
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	13.680.761	10.970.225
Handelsvorderingen		40	811.701	687.646
Overige vorderingen		41	12.869.060	10.282.579
Geldbeleggingen	5.5.1/5.6	50/53		0
Eigen aandelen		50		0
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	225.470	420.314
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	106.258	459.420
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	63.180.207	54.658.198

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
		10/15	<u>21.124.950</u>	<u>18.982.281</u>
Kapitaal	5.7	10	1.108.000	1.108.000
Geplaatst kapitaal		100	1.108.000	1.108.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	811.000	811.000
Reserves		13	19.205.950	17.063.281
Wettelijke reserve		130	110.800	110.800
Onbeschikbare reserves		131		0
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		0
Belastingvrije reserves		132	320.089	11.079
Beschikbare reserves		133	18.775.061	16.941.402
Overgedragen winst (verlies)		14		0
			(+)/(-)	
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	100.000	100.000
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	100.000	100.000
Uitgestelde belastingen		168	5.195	5.705
SCHULDEN				
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	23.075.084	16.235.320
Financiële schulden		170/4	23.075.084	16.235.320
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	22.926.334	16.038.818
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	148.750	163.750
Overige leningen		174	0	32.752
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	18.303.118	18.900.440
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	3.556.823	4.564.901
Financiële schulden		43	13.965.808	13.857.783
Kredietinstellingen		430/8	13.965.808	13.857.783
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	31.300	82.633
Leveranciers		440/4	31.300	82.633
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	0	11.043
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	207.710	16.389
Belastingen		450/3	205.007	13.676
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	2.703	2.713
Overige schulden		47/48	541.477	367.692
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	571.861	434.452
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	63.180.207	54.658.198

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	7.329.827	7.242.672
Omzet	5.10	70	7.278.557	7.184.969
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	51.270	57.703
Bedrijfskosten		60/64	5.232.446	5.367.773
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	4.961.330	4.992.503
Aankopen		600/8	10.842.726	7.274.544
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-5.881.396	-2.282.041
Diensten en diverse goederen		61	134.345	231.412
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10	62	28.765	26.516
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	33.042	33.042
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	-1.227	
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	5.10	635/7		
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	76.191	84.300
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	2.097.381	1.874.899
Financiële opbrengsten		75	1.798.041	1.563.897
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	1.449.710	1.260.630
Opbrengsten uit vlottende activa		751	348.303	303.153
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	28	115
Financiële kosten	5.11	65	1.460.484	1.364.085
Kosten van schulden		650	1.188.466	1.058.209
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	272.018	305.876
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)		9902	2.434.937	2.074.711
Uitzonderlijke opbrengsten		76	32.702	334
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762		
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763		
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	32.702	334
Uitzonderlijke kosten		66		
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)		662		
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663		
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8		
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)		669		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	2.467.639	2.075.046
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	510	510
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		

Nr.	BE 0445.949.778	VOL 3
-----	-----------------	-------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)			
Belastingen	5.12	67/77	325.480	149.639
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		670/3	352.768	149.639
		77	27.288	
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	2.142.668	1.925.917
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	990	990
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	310.000	
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	1.833.659	1.926.907

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	1.833.659	15.706.062
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	1.833.659	1.926.907
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	0	13.779.155
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	1.833.659	15.706.062
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		64.400
aan de overige reserves		6921	1.833.659	15.641.662
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		0
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/6		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Andere rechthebbenden		696		

**TOELICHTING
STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	787.225
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	8181		
	(+)/(-)		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	787.225	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	8241		
	(+)/(-)		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	334.655
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	33.042	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	8311		
	(+)/(-)		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	367.698	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22	419.527	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391P	XXXXXXXXXX	5.427.040
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8361	511.125	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8381		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391	5.938.165	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451P	XXXXXXXXXX	811.000
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8411		
Verworven van derden	8421		
Afgeboekt	8431		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8441		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451	811.000	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8471		
Teruggenomen	8481		
Verworven van derden	8491		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8501		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8511		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8541		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	280	6.749.165	
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8581		
Terugbetalingen	8591		
Geboekte waardeverminderingen	8601		
Teruggenomen waardeverminderingen	8611		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8621		
Overige mutaties	(+)/(-) 8631		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8651		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)(-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	284		<u>0</u>
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+)(-) 8623		
Overige mutaties	(+)(-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8		<u>0</u>
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+/-) of (-) (in eenheden)	
STATIEHUIS BE 0445.949.976 Naamloze vennootschap Staatsbaan 38 8610 Kortemark BELGIË Gewone aandelen	2.519	50,36		31-12-2014	EUR	276.037	13.343
HYBOMA BE 0878.202.861 Naamloze vennootschap Wilgenlaan 39 8610 Kortemark BELGIË Gewone aandelen	24.995	99,98		31-12-2014	EUR	3.472.435	1.758.917
KLARIBO BE 0425.023.019 Naamloze vennootschap Wilgenlaan 39 8610 Kortemark BELGIË Gewone aandelen	11.999	99,99		31-12-2014	EUR	1.815.883	529.085

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag
 Niet-opgevraagd bedrag

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van
 hoogstens één maand
 meer dan één maand en hoogstens één jaar
 meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Over te dragen kosten
 Verkregen opbrengsten

Boekjaar
6.718
99.540

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXX	1.108.000
100	1.108.000	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen
 Gewone aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	1.108.000	5.198
8702	XXXXXXXXXX	5.198
8703	XXXXXXXXXX	

Aandelen op naam
 Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
101		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling
 Aantal aandelen
 Daaraan verbonden stemrecht
 Uitsplitsing volgens de aandeelhouders
 Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
 Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

Krekedal Comm. VA
 BE 0475.704.529
 Wilgenlaan 39

8610 KORTEMARK
Belgie
5.197 aandelen

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

UITSPLITSING VAN DE POST 163/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG VOORKOMT

Voorz. andere risico's & kosten

Boekjaar
100.000

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	3.556.823
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	3.509.071
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	15.000
Overige leningen	8851	32.752
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

42 **3.556.823**

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	22.986.334
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	22.926.334
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	60.000
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912 **22.986.334**

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	88.750
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	88.750
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913 **88.750**

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

9061

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922	14.129.558
---------------------	------	------------

Achtergestelde leningen
 Niet-achtergestelde obligatieleningen
 Leasingschulden en soortgelijke schulden
 Kredietinstellingen
 Overige leningen
 Handelsschulden
 Leveranciers
 Te betalen wissels
 Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
 Belastingen
 Bezoldigingen en sociale lasten
 Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Codes	Boekjaar
8932	
8942	
8952	
8962	14.129.558
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	14.129.558

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen

Vervallen belastingschulden
 Niet-vervallen belastingschulden
 Geraamde belastingschulden

Codes	Boekjaar
9072	
9073	13.525
450	191.482
9076	
9077	2.703

Bezoldigingen en sociale lasten

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
 Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Toe te rekenen kosten
 Toe te rekenen intresten obligatielening
 Over te dragen opbrengsten

Boekjaar
65.800
505.299
762

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengstenExploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen
compenserende bedragen**BEDRIJFSKOSTEN****Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring
heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen
personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

**Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde
personen**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	1.245	319
9086	1	1
9087	0,7	0,7
9088	1.125	1.135
620	16.680	17.309
621	911	792
622	803	704
623	10.371	7.712
624		
635		
9110		
9111		
9112		
9113	1.227	
9115		
9116		
640	75.323	77.935
641/8	868	6.365
9096		
9097		
9098		
617		

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

FINANCIËLE RESULTATEN

Andere financiële opbrengsten

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Kortingen kontant AO

Voordelige betalingsverschillen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125		
9126		
	23	
	0	115
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	3.545	5.570
	30.017	21.311
	238.456	278.995

Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio

Geactiveerde intercalaire interesten

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Bank- en postgirokosten

Borgstellingsprovisies

Overige

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten

Andere uitz. opbrengsten

Niet meer verschuldigde leveranciers

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

Boekjaar
2.749
29.952

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

Codes	Boekjaar
9134	291.725
9135	291.725
9136	
9137	
9138	61.043
9139	61.043
9140	

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
 - Andere actieve latenties

- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

- Aan de onderneming (aftrekbaar)
- Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145		
9146	147.852	133.918
9147	37.849	37.921
9148	220.813	188.526

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	42.418.553
Bedrag van de inschrijving	9171	55.031.697
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	1.301.441
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	
Zekerheden op nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	42.418.553
Bedrag van de inschrijving	9172	25.215.597
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	1.301.441
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	
Zekerheden op nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
 BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
 BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
 TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	
 VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN		
 BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN		
 IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN		

MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk
Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap; indien vereist moeten de financiële gevolgen van deze regelingen voor de vennootschap eveneens worden vermeld

Ingevolge diverse overeenkomsten is Terra² NV ertoe gehouden resterende loten, die geschikt zijn voor private woningbouw en die niet verkocht zijn voor een bepaalde termijn, verplicht aan te kopen.

In de kredietovereenkomsten met de financiële instellingen zijn naast de reeds vermelde zekerheden in de toelichting bij de jaarrekening nog een aantal bepalingen opgenomen die op groepsniveau worden opgevolgd.

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	280/1	6.749.165	6.238.040
Deelnemingen	280	6.749.165	6.238.040
Achtergestelde vorderingen	9271		
Andere vorderingen	9281		
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	7.848.972	3.947.170
Op meer dan één jaar	9301		
Op hoogstens één jaar	9311	7.848.972	3.947.170
Geldbeleggingen	9321		
Aandelen	9331		
Vorderingen	9341		
Schulden	9351		495
Op meer dan één jaar	9361		
Op hoogstens één jaar	9371		495
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381	26.517.038	15.760.804
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	9391	26.517.038	15.760.804
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401		
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	1.449.710	1.260.630
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	347.068	160.953
Andere financiële opbrengsten	9441		
Kosten van schulden	9461	38.356	44.964
Andere financiële kosten	9471		
Realisatie van vaste activa			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481		
Verwezenlijkte minderwaarden	9491		
ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa	282/3		
Deelnemingen	282		
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		
Vorderingen	9292		
Op meer dan één jaar	9302		
Op hoogstens één jaar	9312		
Schulden	9352		
Op meer dan één jaar	9362		
Op hoogstens één jaar	9372		

Boekjaar

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	5.800
95061	
95062	
95063	2.540
95081	
95082	
95083	3.750

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

**SCHATTING VAN DE REËLE WAARDE VOOR ELKE CATEGORIE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN
DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE WAARDE IN HET ECONOMISCH VERKEER, MET OPGAVE
VAN DE OMVANG EN DE AARD VAN DE INSTRUMENTEN**

Reële waarde intrest rate swaps

Boekjaar
381.866

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Inlichtingen te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening

INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)*:

Krekedal Comm. VA
Consoliderende moederonderneming - Kleinste geheel
BE 0475.704.529
Wilgenlaan 39
8610 Kortemark
BELGIË

* Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 218 124

Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001			
Deeltijds	1002	1	1	
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	0,7	0,7	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011			
Deeltijds	1012	1.125	1.125	
Totaal	1013	1.125	1.125	
Personeelskosten				
Voltijds	1021			
Deeltijds	1022	28.765	28.765	
Totaal	1023	28.765	28.765	
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	0,7	0,7	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	1.135	1.135	
Personeelskosten	1023	26.516	26.516	
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister (vervolg)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

- Mannen
 - lager onderwijs
 - secundair onderwijs
 - hoger niet-universitair onderwijs
 - universitair onderwijs
- Vrouwen
 - lager onderwijs
 - secundair onderwijs
 - hoger niet-universitair onderwijs
 - universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

- Directiepersoneel
- Bedienden
- Arbeiders
- Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105		1	0,7
110		1	0,7
111			
112			
113			
120		1	0,7
1200			
1201		1	0,7
1202			
1203			
121			
1210			
1211			
1212			
1213			
130			
134		1	0,7
132			
133			

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Tijdens het boekjaar

- Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
- Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
- Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

Ingetreden

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205			
210			
211			
212			
213			

Uitgetreden

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoelage
- Afdanking
- Andere reden
- Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305			
310			
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343			
350			

Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	1	5811	
5802	52	5812	
5803	1.768	5813	
58031	3.013	58131	
58032		58132	
58033	1.245	58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

II. BIJZONDERE REGELGS

MATERIELE VASTE ACTIVA

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

AFSCHRIJVINGEN GEBOEKT TIJDENS HET BOEKJAAR:

	Leasing Methode	Basis	Afschrijvingspercentages	
			Hoofdsom Min. - Max.	Bijkomende kosten Min. - Max.
1. Oprichtingskosten				
2. Immateriële vaste activa				
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen (*)	L	NG	5,00	10,00
4. Installaties, machines en uitrusting (*)				
5. Rollend materieel (*)				
6. Kantoormaterieel en meubilair (*)				
7. Andere materiële vaste activa				

L (lineaire)

D (degressieve)

A (andere)

NG (geherwaardeerde)

(*) Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

VOORRADEN

Voorraden worden gewaardeerd tegen de AANSCHAFFINGSWAARDE berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde:

1. Grond- en hulpstoffen:

TERRA²

Naamloze vennootschap
Wilgenlaan 39
8610 KORTEMARK
BTW BE 0445.949.778
RPR Gent – afdeling Veurne

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de jaarvergadering over de jaarrekening per 31 december 2015

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, in toepassing van de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen, verslag uit te brengen over ons beleid en de gang van zaken van de vennootschap tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2015.

De aan u voorgelegde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de onderneming van toepassing zijn.

1. Ontwikkeling, resultaten, positie van de vennootschap – risico's en onzekerheden

1.1. Analyse van de jaarcijfers en de resultaten

Vergelijking met vorig boekjaar

De vennootschap heeft het afgelopen boekjaar een te bestemmen winst van het boekjaar van € 1.833.658,59, tegenover een te bestemmen winst van het boekjaar ten bedrage van € 1.926.907,21 op het einde van vorig boekjaar.

De jaarrekening geeft de volgende situatie weer:

Balanstotaal	63.180.207,14
Omzet	7.278.556,83
Te bestemmen winst van het boekjaar	1.833.658,59
Overgedragen winst van vorig boekjaar	
Te bestemmen winst (+)	1.833.658,59
Toevoeging aan de wettelijke reserves	
Toevoeging aan de overige reserves	-1.833.658,59

Balans na resultaatverwerking

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (bedragen in EUR):

ACTIVA	31.12.2015	%	31.12.2014	%
Vaste activa	7.168.691,31	11,35%	6.690.608,66	12,24%
Vorderingen op meer dan één jaar				
Subtotaal	7.168.691,31	11,35%	6.690.608,66	12,24%
Vlottende activa op minder dan één jaar	56.011.515,83	88,65%	47.967.589,31	87,76%
TOTAAL VAN DE ACTIVA	63.180.207,14	100,00%	54.658.197,97	100,00%

PASSIVA	31.12.2015	%	31.12.2014	%
Eigen vermogen	21.124.949,57	33,44%	18.982.281,13	34,73%
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	105.194,88	0,17%	105.704,73	0,19%
Schulden op meer dan één jaar	23.075.084,05	36,52%	16.235.319,81	29,70%
Subtotaal	44.305.228,50	70,13%	35.323.305,67	64,63%
Schulden op ten hoogste één jaar	18.303.117,57	28,97%	18.900.440,12	34,58%
Overlopende rekeningen	571.861,07	0,90%	434.452,18	0,79%
TOTAAL VAN DE PASSIVA	63.180.207,14	100,00%	54.658.197,97	100,00%

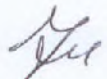

Uit voorgaande gegevens kunnen volgende ratio's afgeleid worden:

	31.12.2015	31.12.2014
Liquiditeit	2,97	2,48
Solvabiliteit	33,4%	34,7%

Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven (bedragen in EUR):

	31.12.2015	%	31.12.2014	%
Omzet	7.278.556,83	100,00%	7.184.968,96	100,00%
Personeelskosten	28.765,04	0,40%	26.516,45	0,37%
Afschrijvingen	33.042,35	0,45%	33.042,35	0,46%
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	2.097.380,55	28,82%	1.874.899,40	26,09%
Financieel resultaat	337.556,58	4,64%	199.812,05	2,78%
Uitzonderlijk resultaat	32.701,69	0,44%	334,27	0,00%
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	509,85	0,01%	509,85	0,01%
Belasting op het resultaat	-325.480,23	-4,47%	-149.638,52	-2,08%
Winst (Verlies) van het boekjaar	2.142.668,44	29,44%	1.925.917,05	26,80%
Onttrekking aan / overboeking naar de belastingvrije reserves	-309.009,85	-4,25%	990,16	0,01%
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	1.833.658,59	25,19%	1.926.907,21	26,82%

B.V.  

Resultaatverwerking

Wij stellen u voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (bedragen in EUR):

Te bestemmen winst (+)	1.833.658,59
Bestaande uit:	
- Te bestemmen winst van het boekjaar (+)	1.833.658,59
- Overgedragen winst van vorig boekjaar (+)	
Toevoeging aan de wettelijke reserves (-)	
Toevoeging aan de overige reserves (-)	-1.833.658,59

1.2. Ontwikkeling

Uit de vergelijking van de resultatenrekening van de laatste 2 boekjaren blijkt dat de vennootschap aan de gestelde verwachtingen voldaan heeft.

1.3. Positie van de vennootschap

Uit deze cijfers blijkt dat de vennootschap zich verder als een belangrijke speler op de markt handhaaft.

1.4. Risico's en onzekerheden

Wij verwijzen naar het huidige onzekere economische klimaat. Echter doen wij zeer grote inspanningen om ons aanbod aan bouwgronden uit te breiden en dit aan commerciële prijzen.

2. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Nihil.

3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

4. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

5. Bijkantoren

Nihil.

6. Verantwoording waarderingsregels

Niet van toepassing.

7. Vermeldingen vereist door het Wetboek van vennootschappen

Nihil.

8. Informatie bij gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover betekenisvol

De onderneming maakt gebruik van interest rate swaps ter dekking van het renterisico op haar financieringen met variabele rentevoet. Gezien de ontstane en huidige rente-evolutie is de 'marked to market' waarde van de lopende contracten per 31 december 2015 negatief. De raad van bestuur heeft beslist om de negatieve 'marked to market' waarde boekhoudkundig uit te drukken voor het gedeelte van de notionele bedragen van de interest rate swaps dat de saldi van de uitstaande leningen met variabele rentevoet per 31 december 2015 overtreft. Voor Terra² NV is het totaal van de notionele bedragen lager dan het saldo van de uitstaande leningen met variabele rentevoet waardoor geen provisie werd aangelegd.

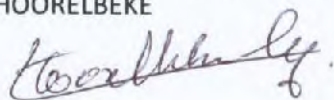
Slot

Wij vragen u de jaarrekening te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar.

Tot slot danken wij allen die zich in het voorbije boekjaar ingezet hebben voor de werking van de onderneming.

Te Kortemark, op 25 maart 2016.

Comm. VA "Krekedal", vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw Marie-José
HOORELBEKE



De heer Wim VERHAEGHE



De heer Bart VERHAEGHE





**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP TERRA² NV
WILGENLAAN 39
B-8610 KORTEMARK
0445.949.778
OVER DE JAARREKENING BETREFFENDE HET BOEKJAAR
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2015**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2015, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Terra² NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 63.180.207 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.142.668.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de 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 jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan deontologische vereisten voldoen, alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de 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 jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de 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 beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.



RPR Gent, afdeling Veurne - 0445.949.778 - Terra² NV

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit 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 jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Terra² NV per 31 december 2015, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), 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 verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- De vennootschap behoort tot Hyboma en heeft in dit verband diverse financiële betrekkingen met verbonden ondernemingen van de Hyboma. De financiële positie van de vennootschap kan slechts doelmatig worden beoordeeld in samenhang met de jaarrekeningen van deze verbonden ondernemingen.

Kortrijk, 11 april 2016

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren BV ovv CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Nikolas Vandelanotte
Bedrijfsrevisor

BIJLAGE 5 – JAARREKENING VAN DE EMITTENT PER 31 DECEMBER 2016

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0445949778	Blz.	E.	D.	VOL 1

JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: ...Terra² NV.....
 Rechtsvorm: 014..... Naamloze vennootschap.....
 Adres: ...Wilgenlaan.....Nr.: 39..... Bus:
 Postnummer: 8610..... Gemeente: Kortemark.....
 Land: België.....
 Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van ...RK-Gent, afdeling Veurne.....
 Internetadres¹: http://www.

Ondernemingsnummer 0445949778

DATUM 19/11/2009 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING IN EURO²

goedgekeurd door de algemene vergadering van 27/04/2017

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2016 tot 31/12/2016

Vorig boekjaar van 01/01/2015 tot 31/12/2015

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn / zijn niet~~³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 44..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.2, 6.5.2, 6.6, 6.7.2, 6.18.2, 6.20, 9

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ Facultatieve vermelding.
² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.
³ Schrapen wat niet van toepassing is.

Naam
Hoedanigheid

Naam
Hoedanigheid

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

BVBA Krekedal, (0475704529)

Wilgenlaan 39 8610 Kortemark België
Gedelegeerd bestuurder [14] (14/09/2016 - 28/04/2022)

» Verhaeghe, Célestine

Wilgenlaan 44 8610 Kortemark België

Verhaeghe, Wim, Bestuurder

Wilgenlaan 44 8610 Kortemark België
Gedelegeerd bestuurder [14] (14/09/2016 - 28/04/2022)

B.V.O.V.V.E CVBA Vandelanotte bedrijfsrevisoren, (0433608707)

President Kennedypark 1/A 8500 Kortrijk België
Commissaris [61] (28/04/2016 - 25/04/2019)

» Vandelanotte, Nikolas

President Kennedypark 1/A 8500 Kortrijk België

VERHAEGHE, Bart

Albert-I-Laan 58 8670 Koksijde België
Bestuurder [13] (14/09/2016 - 01/12/2016)

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / **werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	<u>8.107.979</u>	<u>7.168.691</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.3	22/27	<u>386.576</u>	<u>419.527</u>
Terreinen en gebouwen		22	<u>386.576</u>	<u>419.527</u>
Installaties, machines en uitrusting		23	.....	.....
Meubilair en rollend materieel.....		24	.....	.....
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa.....		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen.....		27	.....	.....
	6.4/			
Financiële vaste activa	6.5.1	28	<u>7.721.403</u>	<u>6.749.165</u>
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	<u>7.721.403</u>	<u>6.749.165</u>
Deelnemingen		280	<u>7.721.403</u>	<u>6.749.165</u>
Vorderingen.....		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen.....		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	<u>0</u>	<u>0</u>
Aandelen		284	.....	<u>0</u>
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	<u>0</u>	<u>0</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	60.623.299	56.011.516
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen.....		290		
Overige vorderingen.....		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	46.323.089	41.999.026
Vorraden.....		30/36	46.323.089	41.999.026
Grond- en hulpstoffen.....		30/31		
Goederen in bewerking.....		32		
Gereed product.....		33		
Handelsgoederen.....		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop.....		35	46.323.089	41.999.026
Vooruitbetalingen.....		36		
Bestellingen in uitvoering.....		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	12.934.953	13.680.761
Handelsvorderingen.....		40	1.148.816	811.701
Overige vorderingen.....		41	11.786.137	12.869.060
	6.5.1/			
Geldbeleggingen	6.6	50/53		
Eigen aandelen.....		50		
Overige beleggingen.....		51/53		
Liquide middelen		54/58	1.363.948	225.470
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.310	106.258
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	68.731.277	63.180.207

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>24.032.561</u>	<u>21.124.950</u>
Kapitaal	6.7.1	10	<u>1.108.000</u>	<u>1.108.000</u>
Geplaatst kapitaal		100	<u>1.108.000</u>	<u>1.108.000</u>
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	.....	.....
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	<u>811.000</u>	<u>811.000</u>
Reserves		13	<u>22.113.561</u>	<u>19.205.950</u>
Wettelijke reserve		130	<u>110.800</u>	<u>110.800</u>
Onbeschikbare reserves		131	.....	.....
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere.....		1311	.....	.....
Belastingvrije reserves.....		132	<u>2.324.781</u>	<u>320.089</u>
Beschikbare reserves		133	<u>19.677.980</u>	<u>18.775.061</u>
Overgedragen winst (verlies)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief⁵		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>64.685</u>	<u>105.195</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	<u>60.000</u>	<u>100.000</u>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten.....		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	.....	.....
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	<u>60.000</u>	<u>100.000</u>
Uitgestelde belastingen		168	<u>4.685</u>	<u>5.195</u>

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal.

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>44.634.031</u>	<u>41.950.063</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	25.201.295	23.075.084
Financiële schulden		170/4	21.211.665	23.075.084
Achtergestelde leningen.....		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	21.077.915	22.926.334
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen.....		173	133.750	148.750
Overige leningen		174	.....	0
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers.....		1750	.....	.....
Te betalen wissels.....		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden.....		178/9	3.989.629	.....
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	18.905.738	18.303.118
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	4.602.818	3.556.823
Financiële schulden		43	13.960.034	13.965.808
Kredietinstellingen.....		430/8	13.960.034	13.965.808
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	32.276	31.300
Leveranciers.....		440/4	32.276	31.300
Te betalen wissels.....		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	0
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	18.199	207.710
Belastingen		450/3	14.087	205.007
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	4.112	2.703
Overige schulden.....		47/48	292.411	541.477
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	526.998	571.861
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	68.731.277	63.180.207

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	10.542.975	7.362.529
Omzet	6.10	70	10.445.822	7.278.557
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	97.153	51.270
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	.....	32.702
Bedrijfskosten		60/66A	7.330.708	5.232.446
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	7.060.837	4.961.330
Aankopen		600/8	11.384.900	10.842.726
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-4.324.062	-5.881.396
Diensten en diverse goederen		61	151.764	134.345
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	26.974	28.765
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	32.951	33.042
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	0	-1.227
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-40.000	.....
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	98.182	76.191
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	3.212.267	2.130.082

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.236.770	1.798.041
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.236.770	1.798.041
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	749.850	1.449.710
Opbrengsten uit vlottende activa		751	467.495	348.303
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	19.425	28
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	1.482.117	1.460.484
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.482.117	1.460.484
Kosten van schulden		650	1.217.236	1.188.466
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)... (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	264.882	272.018
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	2.966.919	2.467.639
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	510	510
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	59.818	325.480
Belastingen		670/3	59.818	352.768
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		27.288
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	2.907.612	2.142.668
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	90.347	990
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	2.095.040	310.000
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	902.919	1.833.659

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-	9906	902.919	1.833.659
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar.....(+)/(-	(9905)	902.919	1.833.659
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	902.919	1.833.659
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	902.919	1.833.659
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-	(14)		
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst.....	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	787.225
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen.....	8171	.....
Overboekingen van een post naar een andere.....(+)/(-)	8181	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	787.225	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden.....	8221	.....
Afgeboekt.....	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere.....(+)/(-)	8241	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	367.698
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	32.951	
Teruggenomen	8281	.....
Verworven van derden.....	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	.....
Overgeboekt van een post naar een andere.....(+)/(-)	8311	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	400.648	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	386.576	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	5.938.165
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8361	972.238	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371		
Overboekingen van een post naar een andere	8381		
Overboekingen van een post naar een andere			(+)/(-)
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391	6.910.403	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	811.000
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8411		
Verworven van derden	8421		
Afgeboekt	8431		
Overgeboekt van een post naar een andere	8441		
Overgeboekt van een post naar een andere			(+)/(-)
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451	811.000	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8471		
Teruggenomen	8481		
Verworven van derden	8491		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8501		
Overgeboekt van een post naar een andere	8511		
Overgeboekt van een post naar een andere			(+)/(-)
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	8541		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(280)	7.721.403	
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8581		
Terugbetalingen	8591		
Geboekte waardeverminderingen	8601		
Teruggenomen waardeverminderingen	8611		
Wisselkoersverschillen	8621		
Overige mutaties	8631		
Overige mutaties			(+)/(-)
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(281)		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8651		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen.....	8373	.....
Overboekingen van een post naar een andere..... (+)/(-)	8383	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....
Verworven van derden.....	8423	.....
Afgeboekt.....	8433	.....
Overgeboekt van een post naar een andere..... (+)/(-)	8443	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....
Teruggenomen	8483	.....
Verworven van derden.....	8493	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....
Overgeboekt van een post naar een andere..... (+)/(-)	8513	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar	8543	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	.....
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	0
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....
Terugbetalingen	8593	.....
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....
Wisselkoersverschillen	8623	.....
Overige mutaties	8633	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	0	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN**DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN**

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
0445949976 STATIEHUIS (Naamloze vennootschap) Staatsbaan 38 8610 Kortemark België					31/12/2015	EUR	280.325	4.287
	Gewone aandelen	5.001	99,98					
0878202861 HYBOMA (Naamloze vennootschap) Wilgenlaan 39 8610 Kortemark België					31/12/2015	EUR	3.481.677	1.009.242
	Gewone aandelen	24.995	99,98					
0425023019 KLARIBO (Naamloze vennootschap) Wilgenlaan 39 8610 Kortemark België					31/12/2015	EUR	1.897.358	100.558
	Gewone aandelen	11.999	99,99					

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P (100)	XXXXXXXXXXXXXXXXXX 1.108.000	1.108.000

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Gewone aandelen

 Aandelen op naam.....
 Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	1.108.000	5.198
8702	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	5.198
8703	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal.....
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal.....
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)		XXXXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen.....
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen.....
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen.....

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK BEDRAG
VOORKOMT**

Boekjaar
.....60.000.....
.....
.....
.....

voorz: andere risico's en kosten

.....

.....

.....

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	4.602.818
Achtergestelde leningen.....	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	4.587.818
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen.....	8841	15.000
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers.....	8871	.....
Te betalen wissels.....	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden.....	8901	.....
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen.....	(42)	4.602.818
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	21.137.915
Achtergestelde leningen.....	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	21.077.915
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen.....	8842	60.000
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers.....	8872	.....
Te betalen wissels.....	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden.....	8902	3.989.629
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	25.127.545
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	73.750
Achtergestelde leningen.....	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen.....	8843	73.750
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers.....	8873	.....
Te betalen wissels.....	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden.....	8903	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar.....	8913	73.750

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen.....	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen.....	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers.....	8991	.....
Te betalen wissels.....	9001	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden.....	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	.....

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922	14.108.784
Achtergestelde leningen.....	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen.....	8962	14.108.784
Overige leningen	8972	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers.....	8992	.....
Te betalen wissels.....	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten.....	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden.....	9052	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	14.108.784

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (posten 450/3 en 178/9 van de passiva)

	Codes	Boekjaar
Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	14.087
Geraamde belastingschulden	450	.....
Bezoldigingen en sociale lasten (posten 454/9 en 178/9 van de passiva)		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid.....	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten.....	9077	4.112

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Boekjaar
.....40.175
.....486.823
.....
.....

Toe te rekenen kosten.....
Toe te rekenen intresten obligatielening.....
.....
.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	2.400	1.245
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA- verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	1	1
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	0,6	0,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	9088	1.140	1.125
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	16.800	16.680
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	496	911
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	804	803
Andere personeelskosten	623	8.874	10.371
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt.....	9110	.....	.....
Teruggenomen.....	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt.....	9112	.....	.....
Teruggenomen.....	9113	.....	1.227
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen.....	9115	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen.....	9116	40.000	.....
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen.....	640	49.859	75.323
Andere.....	641/8	48.323	868
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum.....	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten.....	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming.....	617	.....	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	.....	.....
Interestsubsidies	9126	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Voordelige betalingsverschillen .....		.....27	.....0
Intresten ontvangen van klanten .....		.....19.377	.....0
Kortingen kontant OA .....		.....0	.....23
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Bank- en postgirokosten .....		.....755	.....3.545
Borgstellingsprovisies .....		.....11.608	.....30.017
Overige .....		.....252.519	.....238.456

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	.....	32.702
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	.....	32.702
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	.....	32.702
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	.....	.....
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	..... (+)/(-)	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	6690	..... (-)	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	..... (+)/(-)	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691	..... (-)	.....

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar 9134 0
 Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen..... 9135 14
 Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen..... 9136 14
 Geraamde belastingsupplementen 9137
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren..... 9138 59.818
 Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen..... 9139 59.818
 Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd .. 9140

Codes	Boekjaar
	0
	14
	14
	59.818
	59.818

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

.....

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties..... 9141
 Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten..... 9142
 Andere actieve latenties

 Passieve latenties..... 9144
 Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

Aan de onderneming (aftrekbaar) 9145
 Door de onderneming 9146 259.413 147.852

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing 9147 37.457 37.849
 Roerende voorheffing 9148 386.050 220.813

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	259.413	147.852
	37.457	37.849
	386.050	220.813

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN.....	9149	.....
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop.....	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd.....	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa.....	9161	46.709.665
Bedrag van de inschrijving	9171	53.480.100
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	1.301.441
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	.....
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	.....
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa.....	9162	46.709.665
Bedrag van de inschrijving	9172	17.494.000
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	1.301.441
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	.....
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN
Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar	
N.a.v. diverse overeenkomsten is Terra ² -NV-ertoe gehouden resterende loten, geschikt voor private woningbouw en niet verkocht voor een bepaalde termijn, verplicht aan te kopen. In de kredietovereenkomsten met de financiële instellingen zijn naast de reeds vermelde zekerheden in de toelichting bij de jaarrekening nog een aantal bepalingen opgenomen die op groepsniveau worden opgevolgd.	0
	0
	0
	0

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	(280/1)	7.721.403	6.749.165
Deelnemingen	(280)	7.721.403	6.749.165
Achtergestelde vorderingen	9271	.....	.....
Andere vorderingen	9281	.....	.....
Vorderingen	9291	8.144.459	7.848.972
Op meer dan één jaar	9301	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9311	8.144.459	7.848.972
Geldbeleggingen	9321	.....	.....
Aandelen	9331	.....	.....
Vorderingen	9341	.....	.....
Schulden	9351	.....	.....
Op meer dan één jaar	9361	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9371	.....	.....
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381	18.795.441	26.517.038
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	9391	18.795.441	26.517.038
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401	.....	.....
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	749.850	1.449.710
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	467.444	347.068
Andere financiële opbrengsten	9441	.....	.....
Kosten van schulden	9461	20.328	38.356
Andere financiële kosten	9471	.....	.....
Realisatie van vaste activa			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481	.....	.....
Verwezenlijkte minderwaarden	9491	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	9253	.....	.....
Deelnemingen	9263	.....	.....
Achtergestelde vorderingen.....	9273	.....	.....
Andere vorderingen	9283	.....	.....
Vorderingen	9293	.....	.....
Op meer dan één jaar.....	9303	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9313	.....	.....
Schulden	9353	.....	.....
Op meer dan één jaar.....	9363	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9373	.....	.....
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen.....	9383	.....	.....
Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	9393	.....	.....
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9403	.....	.....
ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa	9252	.....	.....
Deelnemingen	9262	.....	.....
Achtergestelde vorderingen.....	9272	.....	.....
Andere vorderingen	9282	.....	.....
Vorderingen	9292	.....	.....
Op meer dan één jaar.....	9302	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9312	.....	.....
Schulden	9352	.....	.....
Op meer dan één jaar.....	9362	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9372	.....	.....

TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

..... Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten
..... normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkele informatie worden opgenomen.....

Boekjaar

.....0.....

.....0.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN****Uitstaande vorderingen op deze personen**

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

.....
.....
.....**Waarborgen toegestaan in hun voordeel****Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel****Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500
9501
9502
9503
9504

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**Bezoldiging van de commissaris(sen)****Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	5.900
95061	2.100
95062	250
95063	435
95081	.....
95082	.....
95083	.....

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen.....
.....
.....
.....

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

VOOR IEDERE CATEGORIE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

Categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie/dekking	Omvang	Boekjaar		Vorig boekjaar	
				Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
MTM IRS contracten	Interest Rate		0	0	-186.198	0	-381.966

FINANCIËLE VASTE ACTIVA GEBOEKT TEGEN EEN HOGER BEDRAG DAN HUN REËLE WAARDE

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

.....

.....

.....

.....

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

.....

.....

.....

.....

Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd

.....

.....

.....

.....

Boekwaarde	Reële waarde
.....
.....
.....
.....

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE ONDERNEMING DIE ONDERWORPEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

~~De onderneming heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt*~~

De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)*

~~De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria*~~

~~De onderneming heeft alleen maar dochterondernemingen die, gelet op de beoordeling van het geconsolideerd vermogen, de geconsolideerde financiële positie of het geconsolideerd resultaat, individueel en tezamen, slechts van te verwaarlozen betekenis zijn* (artikel 110 van het Wetboek van vennootschappen)~~

De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt*

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan:

Beslissing algemene vergadering

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend:

Naam	Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV		
Adres	Wilgenlaan	Nr. / Bus	39
Postcode	8610	Gemeente	Kortemark
Land	België	Ondernemingsnummer	0405489197

INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)**:

0405489197

Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen

Wilgenlaan 39

8610 Kortemark België

België

Het moederbedrijf maakt en publiceert de geconsolideerde rekeningen

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

II. BIJZONDERE REGELGS

MATERIELE VASTE ACTIVA

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vate activa geherwaardeerd.

AFSCHRIJVINGEN GEBOEKT TIJDENS HET BOEKJAAR:

Afschrijvingspercentages

Leasing Methode	Basis	Hoofdsom	Bijkomende kosten	
Min. - Max.	Min. - Max.			
1. Oprichtingskosten				
2. Immateriële vaste activa				
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen (*)		L	NG	5,00 10,00
4. Installaties, machines en uitrusting (*)				
5. Rollend materieel (*)				
6. Kantoormaterieel en meubilair (*)				
7. Andere materiële vaste activa				

L (lineaire)

D (degressieve)

A (andere)

NG (geherwaardeerde)

(*) Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

VOORRADEN

Voorraden worden gewaardeerd tegen de AANSCHAFFINGSWAARDE berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde:

1. Grond- en hulpstoffen:

2. Goederen in bewerking - gereed product:

3. Handelsgoederen:

4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop: worden gewaardeerd tegen de aankoopprijs verhoogd met de bijkomende kosten of tegen verk. prijs indien lager

SCHULDEN

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

Bijlage weergeven

.....

.....

.....

.....

VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

Bijlage weergeven.....
.....
.....
.....

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 218 124

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	.....	.....	.....
Deeltijds	1002	1,0	1,0	.....
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE).....	1003	0,6	0,6	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	.....	.....	.....
Deeltijds	1012	1.140	1.140	.....
Totaal.....	1013	1.140	1.140	.....
Personeelskosten				
Voltijds	1021	.....	.....	.....
Deeltijds	1022	26.974	26.974	.....
Totaal.....	1023	26.974	26.974	.....
Bedrag van de voordelen bovenop het loon.....	1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	0,7	0,7	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	1.125	1.125	.....
Personeelskosten.....	1023	28.765	28.765	.....
Bedrag van de voordelen bovenop het loon.....	1033	.....	.....	.....

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	.....	1	0,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	.....	1	0,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk.....	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen.....	120	.....	1	0,6
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	1	0,6
hoger niet-universitair onderwijs.....	1202	.....	.....	.....
universitair onderwijs.....	1203	.....	.....	.....
Vrouwen.....	121	.....	.....	.....
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs.....	1212	.....	.....	.....
universitair onderwijs.....	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel.....	130	.....	.....	.....
Bedienden.....	134	.....	1	0,6
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	1	5811	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	14	5812	.....
Nettokosten voor de onderneming	5803	810	5813	.....
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding.....	58031	1.210	58131	.....
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .	58032		58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	400	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	.....
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	.....

TERRA²

Naamloze vennootschap
Wilgenlaan 39
8610 KORTEMARK
BTW BE 0445.949.778
RPR Gent – afdeling Veurne

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de jaarvergadering over de jaarrekening per 31 december 2016

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, in toepassing van de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen, verslag uit te brengen over ons beleid en de gang van zaken van de vennootschap tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2016.

De aan u voorgelegde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de onderneming van toepassing zijn.

1. Ontwikkeling, resultaten, positie van de vennootschap – risico's en onzekerheden

1.1. Analyse van de jaarcijfers en de resultaten

Vergelijking met vorig boekjaar

De vennootschap heeft het afgelopen boekjaar een te bestemmen winst van het boekjaar van € 902.919,29, tegenover een te bestemmen winst van het boekjaar ten bedrage van € 1.833.658,59 op het einde van vorig boekjaar.

De jaarrekening geeft de volgende situatie weer:

Balanstotaal	68.731.277,29
Omzet	10.445.821,75
Te bestemmen winst van het boekjaar	902.919,29
Overgedragen winst van vorig boekjaar	
Te bestemmen winst (+)	902.919,29
Toevoeging aan de wettelijke reserves	
Toevoeging aan de overige reserves	-902.919,29

Balans na resultaatverwerking

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (bedragen in EUR):

ACTIVA	31.12.2016	%	31.12.2015	%
Vaste activa	8.107.978,63	11,80%	7.168.691,31	11,35%
Vorderingen op meer dan één jaar				
Subtotaal	8.107.978,63	11,80%	7.168.691,31	11,35%
Vlottende activa op minder dan één jaar	60.623.298,66	88,20%	56.011.515,83	88,65%
TOTAAL VAN DE ACTIVA	68.731.277,29	100,00%	63.180.207,14	100,00%

PASSIVA	31.12.2016	%	31.12.2015	%
Eigen vermogen	24.032.561,24	34,97%	21.124.949,57	33,44%
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	64.685,03	0,09%	105.194,88	0,17%
Schulden op meer dan één jaar	25.201.294,68	36,67%	23.075.084,05	36,52%
Subtotaal	49.298.540,95	71,73%	44.305.228,50	70,13%
Schulden op ten hoogste één jaar	18.905.737,98	27,50%	18.303.117,57	28,97%
Overlopende rekeningen	526.998,36	0,77%	571.861,07	0,90%
TOTAAL VAN DE PASSIVA	68.731.277,29	100,00%	63.180.207,14	100,00%

Uit voorgaande gegevens kunnen volgende ratio's afgeleid worden:

	31.12.2016	31.12.2015
Liquiditeit	3,12	2,97
Solvabiliteit	35,0%	33,4%

Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven (bedragen in EUR):

	31.12.2016	%	31.12.2015	%
Omzet	10.445.821,75	100,00%	7.278.556,83	100,00%
Personeelskosten	26.973,65	0,26%	28.765,04	0,40%
Afschrijvingen	32.950,68	0,32%	33.042,35	0,45%
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	3.212.266,79	30,75%	2.097.380,55	28,82%
Financieel resultaat	-245.347,40	-2,35%	337.556,58	4,64%
Uitzonderlijk resultaat	0,00	0,00%	32.701,69	0,44%
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	509,85	0,00%	509,85	0,01%
Belasting op het resultaat	-59.817,57	-0,57%	-325.480,23	-4,47%
Winst (Verlies) van het boekjaar	2.907.611,67	27,84%	2.142.668,44	29,44%
Onttrekking aan / overboeking naar de belastingvrije reserves	-2.004.692,38	-19,19%	-309.009,85	-4,25%
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	902.919,29	8,64%	1.833.658,59	25,19%

Resultaatverwerking

Wij stellen u voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (bedragen in EUR):

Te bestemmen winst (+)	902.919,29
Bestaande uit:	
- Te bestemmen winst van het boekjaar (+)	902.919,29
- Overgedragen winst van vorig boekjaar (+)	
Toevoeging aan de wettelijke reserves (-)	
Toevoeging aan de overige reserves (-)	-902.919,29

1.2. Ontwikkeling

Uit de vergelijking van de resultatenrekening van de laatste 2 boekjaren blijkt dat de vennootschap aan de gestelde verwachtingen voldaan heeft.

1.3. Positie van de vennootschap

Uit deze cijfers blijkt dat de vennootschap zich verder als een belangrijke speler op de markt handhaaft.

1.4. Risico's en onzekerheden

Wij verwijzen naar het huidige onzekere economische klimaat. Echter doen wij zeer grote inspanningen om ons aanbod aan bouwgronden uit te breiden en dit aan commerciële prijzen.

2. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Nihil.

3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

4. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

5. Bijkantoren

Nihil.

6. Verantwoording waarderingsregels

Niet van toepassing.

7. Vermeldingen vereist door het Wetboek van vennootschappen

Nihil.

8. Informatie bij gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover betekenisvol

De onderneming maakt gebruik van interest rate swaps ter indekking van het renterisico op haar financieringen met variabele rentevoet. Gezien de ontstane en huidige rente-evolutie is de 'marked to market' waarde van de lopende contracten per 31 december 2016 negatief. De raad van bestuur heeft beslist om de negatieve 'marked to market' waarde boekhoudkundig uit te drukken voor het gedeelte van de notionele bedragen van de interest rate swaps dat de saldi van de uitstaande leningen met variabele rentevoet per 31 december 2016 overtreft. Voor Terra² NV is het totaal van de notionele bedragen lager dan het saldo van de uitstaande leningen met variabele rentevoet waardoor geen provisie werd aangelegd.

Slot

Wij vragen u de jaarrekening te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar.

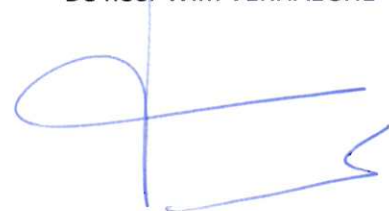
Tot slot danken wij allen die zich in het voorbije boekjaar ingezet hebben voor de werking van de onderneming.

Te Kortemark, op 24 maart 2017.

BVBA Krekedal, vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw
Célestine VERHAEGHE

Célestine Verhaeghe

De heer Wim VERHAEGHE





**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN DE VENNOOTSCHAP TERRA2 NV
WILGENLAAN 39
B-8610 KORTEMARK
0445949778
BETREFFENDE HET BOEKJAAR
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2016**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2016, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Terra2 NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 68.731.277,29 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.907.611,67.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de 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 jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen, alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de 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 jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de 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 beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.



RPR Gent, afdeling Veurne - 0445949778 - Terra2 NV

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit 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 jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Terra2 NV per 31 december 2016, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), 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 verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag, opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Kortrijk, 25 april 2017

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door


Nikolas Vandelanotte
Bedrijfsrevisor

BIJLAGE 6 – JAARREKENING VAN DE EMITTENT PER 31 DECEMBER 2017

40	05/06/2018	BE 0445.949.778	40	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	18158.00336	VOL 1.1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS

Naam: **TERRA²**

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Wilgenlaan

Nr: 39

Bus:

Postnummer: 8610

Gemeente: Kortemark

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van

Gent, afdeling Veurne

Internetadres: <http://www.terra2.be>

Ondernemingsnummer

BE 0445.949.778

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

11-10-2016

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van

26-04-2018

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2017

tot

31-12-2017

Vorig boekjaar van

01-01-2016

tot

31-12-2016

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VOL 6.1, VOL 6.2.1, VOL 6.2.2, VOL 6.2.3, VOL 6.2.4, VOL 6.2.5, VOL 6.3.2, VOL 6.3.3, VOL 6.3.4, VOL 6.3.5, VOL 6.3.6, VOL 6.4.2, VOL 6.5.2, VOL 6.7.2, VOL 6.8, VOL 6.18.2, VOL 6.20, VOL 9

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

BVBA KREKEDAL

BE 0475.704.529

Wilgenlaan 39

8610 Kortemark

BELGIË

Begin van het mandaat: 14-09-2016

Einde van het mandaat: 25-05-2023

Gedelegeerd bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VERHAEGHE Célestine

Wilgenlaan 44

8610 Kortemark

BELGIË

HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ DE BEIDE VLAANDEREN NV

BE 0405.489.197

Wilgenlaan 39

8610 Kortemark

BELGIË

Begin van het mandaat: 01-10-2017

Einde van het mandaat: 25-05-2023

Gedelegeerd bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VERHAEGHE Wim

Gedelegeerd bestuurder

Wilgenlaan 44

8610 Kortemark

BELGIË

VERHAEGHE Wim

Gedelegeerd bestuurder

Wilgenlaan 44

8610 Kortemark

BELGIË

Begin van het mandaat: 14-09-2016

Einde van het mandaat: 30-09-2017

Gedelegeerd bestuurder

B.V O.V.V.E CVBA VANDELANOTTE BEDRIJFSREVISOREN (B00083)

BE 0433.608.707

President Kennedypark 1A

8500 Kortrijk

BELGIË

Begin van het mandaat: 28-04-2016

Einde van het mandaat: 25-04-2019

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VANDELANOTTE Nikolas

Bedrijfsrevisor

President Kennedypark 1A

8500 Kortrijk

BELGIË

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

* Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>8.075.296</u>	<u>8.107.979</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	353.893	386.576
Terreinen en gebouwen		22	353.893	386.576
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	7.721.403	7.721.403
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	7.721.403	7.721.403
Deelnemingen		280	7.721.403	7.721.403
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		0
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		0
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>62.478.441</u>	<u>60.623.299</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	49.953.830	46.323.089
Vorraden		30/36	49.953.830	46.323.089
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32	0	0
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	49.953.830	46.323.089
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	11.990.989	12.934.953
Handelsvorderingen		40	463.213	1.148.816
Overige vorderingen		41	11.527.776	11.786.137
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	365.611	1.363.948
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	168.011	1.310
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>70.553.737</u>	<u>68.731.277</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>25.161.973</u>	<u>24.032.561</u>
Kapitaal	6.7.1	10	1.108.000	1.108.000
Geplaatst kapitaal		100	1.108.000	1.108.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	811.000	811.000
Reserves		13	23.242.973	22.113.561
Wettelijke reserve		130	110.800	110.800
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132	3.454.193	2.324.781
Beschikbare reserves		133	19.677.980	19.677.980
Overgedragen winst (verlies)		14		
			(+)/(-)	
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>4.175</u>	<u>64.685</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	0	60.000
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163	0	
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		60.000
Uitgestelde belastingen		168	4.175	4.685
SCHULDEN		17/49	<u>45.387.589</u>	<u>44.634.031</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	21.768.168	25.201.295
Financiële schulden		170/4	21.768.168	21.211.665
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	21.649.418	21.077.915
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	118.750	133.750
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	0	3.989.629
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	23.103.235	18.905.738
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.347.687	4.602.818
Financiële schulden		43	19.382.179	13.960.034
Kredietinstellingen		430/8	19.382.179	13.960.034
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	23.636	32.276
Leveranciers		440/4	23.636	32.276
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	157.519	18.199
Belastingen		450/3	134.334	14.087
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	23.185	4.112
Overige schulden		47/48	192.214	292.411
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	516.185	526.998
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	<u>70.553.737</u>	<u>68.731.277</u>

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	7.298.065	10.542.975
Omzet	6.10	70	7.185.997	10.445.822
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	112.068	97.153
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A		
Bedrijfskosten		60/66A	5.068.599	7.330.708
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	4.655.484	7.060.837
Aankopen		600/8	8.286.225	11.384.900
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-3.630.741	-4.324.062
Diensten en diverse goederen		61	148.199	151.764
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	142.806	26.974
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	32.683	32.951
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4		0
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-60.000	-40.000
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	147.192	98.183
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	2.235	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	2.229.466	3.212.267
Financiële opbrengsten		75/76B	459.295	1.236.770
Recurrente financiële opbrengsten		75	459.295	1.236.770
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		749.850
Opbrengsten uit vlottende activa		751	457.919	467.495
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.376	19.425
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	1.349.024	1.482.117
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.349.024	1.482.117
Kosten van schulden		650	1.132.698	1.217.236
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	216.326	264.882
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	1.339.737	2.966.919
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	510	510
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	210.835	59.818
Belastingen		670/3	210.835	59.818
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	1.129.412	2.907.612
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	990	90.347
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.130.402	2.095.040
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	0	902.919

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	0	902.919
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	0	902.919
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		902.919
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		902.919
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING
STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	787.225
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	8181		
	(+)/(-)		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	787.225	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	8241		
	(+)/(-)		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	400.648
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	32.683	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	8311		
	(+)/(-)		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	433.331	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22	353.893	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391P	XXXXXXXXXX	6.910.403
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8361		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371		
Overboekingen van een post naar een andere	8381		
	(+)/(-)		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391	6.910.403	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451P	XXXXXXXXXX	811.000
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8411		
Verworven van derden	8421		
Afgeboekt	8431		
Overgeboekt van een post naar een andere	8441		
	(+)/(-)		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451	811.000	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8471		
Teruggenomen	8481		
Verworven van derden	8491		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8501		
Overgeboekt van een post naar een andere	8511		
	(+)/(-)		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
	(+)/(-)		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	280	<u>7.721.403</u>	
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281P	<u>XXXXXXXXXX</u>	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8581		
Terugbetalingen	8591		
Geboekte waardeverminderingen	8601		
Teruggenomen waardeverminderingen	8611		
Wisselkoersverschillen	8621		
Overige mutaties	8631		
	(+)/(-)		
	(+)/(-)		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8651		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	284		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXX	<u>0</u>
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8623		
Overige mutaties	(+)/(-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+/-) of (-) (in eenheden)	
STATIEHUIS BE 0445.949.976 Naamloze vennootschap Staatsbaan 38 8610 Kortemark BELGIË	Gewone aandelen	5.001	99,98		31-12-2017	EUR	691.918	211.543
HYBOMA BE 0878.202.861 Naamloze vennootschap Wilgenlaan 39 8610 Kortemark BELGIË	Gewone aandelen	24.995	99,98		31-12-2017	EUR	6.534.898	1.439.491
KLARIBO BE 0425.023.019 Naamloze vennootschap Wilgenlaan 39 8610 Kortemark BELGIË	Gewone aandelen	11.999	99,99		31-12-2017	EUR	2.010.376	31.822

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Over te dragen kosten

Verkregen opbrengsten gronden

Boekjaar
854
167.158

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXX	1.108.000
100	1.108.000	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen
 Gewone aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	1.108.000	5.198
8702	XXXXXXXXXX	5.198
8703	XXXXXXXXXX	

Aandelen op naam
 Gedematerialiseerde aandelen

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
101		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling
 Aantal aandelen
 Daaraan verbonden stemrecht
 Uitsplitsing volgens de aandeelhouders
 Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
 Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	3.347.687
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	3.332.687
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	15.000
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

	42	3.347.687
--	----	------------------

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	16.265.224
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	16.205.224
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	60.000
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

	8912	16.265.224
--	------	-------------------

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	5.502.945
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	5.444.195
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	58.750
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

	8913	5.502.945
--	------	------------------

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

	9061	
--	------	--

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922	19.515.929
---------------------	------	------------

Achtergestelde leningen
 Niet-achtergestelde obligatieleningen
 Leasingschulden en soortgelijke schulden
 Kredietinstellingen
 Overige leningen
 Handelsschulden
 Leveranciers
 Te betalen wissels
 Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
 Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
 Belastingen
 Bezoldigingen en sociale lasten
 Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Codes	Boekjaar
8932	
8942	
8952	
8962	19.515.929
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	19.515.929

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen

Vervallen belastingschulden
 Niet-vervallen belastingschulden
 Geraamde belastingschulden

Bezoldigingen en sociale lasten

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
 Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	
9073	26.120
450	108.215
9076	
9077	23.185

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Toe te rekenen kosten
 Toe te rekenen intresten obligatielening

Boekjaar
32.086
484.100

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Uitsplitsing per geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740		2.400
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	3	1
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	2,4	0,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	3.979	1.140
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	98.181	16.800
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	11.446	496
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	785	804
Andere personeelskosten	623	32.394	8.874
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115		
Bestedingen en terugnemingen	9116	60.000	40.000
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	110.527	49.859
Andere	641/8	36.665	48.323
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

FINANCIËLE RESULTATEN**RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Voordelige betalingsverschillen

Intresten ontvangen van klanten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125		
9126		
	1	27
	1.374	19.377
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN		
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen		
6501		
Geactiveerde interesten		
6503	0	0
Waardeverminderingen op vlottende activa		
Geboekt		
6510		
Teruggenomen		
6511		
Andere financiële kosten		
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen		
653		
Voorzieningen met financieel karakter		
Toevoegingen		
6560		
Bestedingen en terugnemingen		
6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten		
Bank- en postgirokosten		
	1.672	755
Borgstellingsprovisies		
	4.674	11.608
Overige		
	209.980	252.519

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76		
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630		
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	2.235	
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	2.235	
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	2.235	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingssupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen
- Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

- Fusiegoodwill
- Verworpen uitgaven
- Notionele intrestaftrek

Codes	Boekjaar
9134	108.225
9135	108.225
9136	
9137	
9138	102.610
9139	102.610
9140	
	138.921
	3.272
	-34.626

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
 - Andere actieve latenties

- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

- Aan de onderneming (aftrekbaar)
- Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	141	
9146	407.910	259.413
9147	53.682	37.457
9148	291.690	386.050

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN

Waarvan

- Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop
- Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming

- Hypotheken
 - Boekwaarde van de bezwaarde activa
 - Bedrag van de inschrijving
- Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving
- Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa
- Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

- Hypotheken
 - Boekwaarde van de bezwaarde activa
 - Bedrag van de inschrijving
- Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving
- Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa
- Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

TERMIJNVERRICHTINGEN

- Gekochte (te ontvangen) goederen
- Verkochte (te leveren) goederen
- Gekochte (te ontvangen) deviezen
- Verkochte (te leveren) deviezen

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	50.307.723
9171	52.260.100
9181	1.301.441
9191	
9201	
9162	50.307.723
9172	18.719.000
9182	1.301.411
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

Boekjaar

Boekjaar

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk
Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN

Boekjaar

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

N.a.v. diverse overeenkomsten is Terra² NV ertoe gehouden resterende loten, geschikt voor private woningbouw en niet verkocht voor een bepaalde termijn, verplicht aan te kopen. In de kredietovereenkomsten met de financiële instellingen zijn naast de reeds vermelde zekerheden in de toelichting bij de jaarrekening nog een aantal bepalingen opgenomen die op groepsniveau worden opgevolgd.

Boekjaar
0
0
0
0

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN MET INBEGRIIP VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD

Boekjaar

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	280/1	7.721.403	7.721.403
Deelnemingen	280	7.721.403	7.721.403
Achtergestelde vorderingen	9271		
Andere vorderingen	9281		
Vorderingen	9291	7.592.200	8.144.459
Op meer dan één jaar	9301		
Op hoogstens één jaar	9311	7.592.200	8.144.459
Geldbeleggingen	9321		
Aandelen	9331		
Vorderingen	9341		
Schulden	9351		
Op meer dan één jaar	9361		
Op hoogstens één jaar	9371		
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381	20.020.441	18.795.441
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	9391	20.020.441	18.795.441
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401		
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	0	749.850
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	450.829	467.444
Andere financiële opbrengsten	9441		
Kosten van schulden	9461	0	20.328
Andere financiële kosten	9471		
Realisatie van vaste activa			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481		
Verwezenlijkte minderwaarden	9491		
GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	9253		
Deelnemingen	9263		
Achtergestelde vorderingen	9273		
Andere vorderingen	9283		
Vorderingen	9293		
Op meer dan één jaar	9303		
Op hoogstens één jaar	9313		
Schulden	9353		
Op meer dan één jaar	9363		
Op hoogstens één jaar	9373		
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen	9383		
Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	9393		
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9403		
ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa	9252		
Deelnemingen	9262		
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		
Vorderingen	9292		
Op meer dan één jaar	9302		
Op hoogstens één jaar	9312		
Schulden	9352		
Op meer dan één jaar	9362		

Op hoogstens één jaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9372		

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon geen enkele informatie worden opgenomen.

Boekjaar
0
0

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorname voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	5.900
95061	
95062	0
95063	335
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE
Voor iedere categorie afgeleide financiële instrumenten die niet gewaardeerd zijn op basis van de reële waarde

Categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie / dekking	Omvang	Boekjaar		Vorig boekjaar	
				Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
MTM IRS contracten	Intrest Rate	Dekking	0		-13.767		-186.198

Financiële vaste activa geboekt tegen een hoger bedrag dan hun reële waarde

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd

Boekwaarde	Reële waarde

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**Inlichtingen te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening**

De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)

De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan

Beslissing algemene vergadering

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend

Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV

BE 0405.489.197

Wilgenlaan 39

8610 Kortemark

BELGIË

Inlichtingen die moeten worden verstrekt door de onderneming indien zij dochteronderneming of gemeenschappelijke dochteronderneming is

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)*:

Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen

Consoliderende moederonderneming - Kleinste geheel

BE 0405.489.197

Wilgenlaan 39

8610 Kortemark

BELGIË

* Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de vennootschap als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

Waarderingsregels

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. BEGINSEL

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

II. BIJZONDERE REGELGS

MATERIELE VASTE ACTIVA

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

AFSCHRIJVINGEN GEBOEKT TIJDENS HET BOEKJAAR:

	Leasing Methode	Basis	Hoofdsom	Afschrijvingspercentages	
				Bijkomende kosten	
				Min. - Max.	Min. - Max.
1. Oprichtingskosten					
2. Immateriële vaste activa					
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen (*)	L	NG	5,00	10,00	
4. Installaties, machines en uitrusting (*)					
5. Rollend materieel (*)					
6. Kantoormaterieel en meubilair (*)					
7. Andere materiële vaste activa					

L (lineaire)

D (degressieve)

A (andere)

NG (geherwaardeerde)

(*) Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

VOORRADEN

Vorraden worden gewaardeerd tegen de AANSCHAFFINGSWAARDE berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde:

1. Grond- en hulpstoffen:

2. Goederen in bewerking - gereed product:

3. Handelsgoederen:

4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop: worden gewaardeerd tegen de aankoopprijs verhoogd met de bijkomende kosten of tegen verk. prijs indien lager

SCHULDEN

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente.

STATIEHUIS

Naamloze vennootschap
Staatsbaan 38
8610 KORTEMARK
BTW BE 0445.949.976
RPR Gent – afdeling Veurne

Jaarverslag van de Raad van Bestuur aan de jaarvergadering over de jaarrekening per 31 december 2017

Geachte aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, in toepassing van de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen, verslag uit te brengen over ons beleid en de gang van zaken van de vennootschap tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2017.

De aan u voorgelegde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen en overeenkomstig de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de onderneming van toepassing zijn.

1. Ontwikkeling, resultaten, positie van de vennootschap – risico's en onzekerheden

1.1. Analyse van de jaarcijfers en de resultaten

Vergelijking met vorig boekjaar

De vennootschap heeft het afgelopen boekjaar een te verwerken verlies van het boekjaar van € -1.104,76, tegenover een te verwerken verlies van het boekjaar ten bedrage van € -9.140,64 op het einde van vorig boekjaar.

De jaarrekening geeft de volgende situatie weer:

Balanstotaal	1.116.994,32
Omzet	88.585,15
Te verwerken verlies van het boekjaar	-1.104,76
Overgedragen winst van vorig boekjaar	
Te verwerken verlies (-)	-1.104,76
Onttrekking aan de overige reserves	1.104,76

Balans na resultaatverwerking

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (bedragen in EUR):

ACTIVA	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Vaste activa	408.532,14	36,57%	441.606,15	42,97%
Vorderingen op meer dan één jaar	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Subtotaal	408.532,14	36,57%	441.606,15	42,97%
Vlottende activa op minder dan één jaar	708.462,18	63,43%	586.077,68	57,03%
TOTAAL VAN DE ACTIVA	1.116.994,32	100,00%	1.027.683,83	100,00%

PASSIVA	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Eigen vermogen	691.918,45	61,95%	480.375,45	46,74%
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	217.311,14	19,45%	107.765,33	10,49%
Schulden op meer dan één jaar	151.771,63	13,59%	172.602,23	16,80%
Subtotaal	1.061.001,22	94,99%	760.743,01	74,03%
Schulden op ten hoogste één jaar	55.993,10	5,01%	266.895,68	25,97%
Overlopende rekeningen	0,00	0,00%	45,14	0,00%
TOTAAL VAN DE PASSIVA	1.116.994,32	100,00%	1.027.683,83	100,00%

Uit voorgaande gegevens kunnen volgende ratio's afgeleid worden:

	31.12.2017	31.12.2016
Liquiditeit	12,65	2,20
Solvabiliteit	61,95%	46,74%

Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven (bedragen in EUR):

	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Omzet	121.177,40	100,00%	294.537,93	100,00%
Personeelskosten				
Afschrijvingen	12.492,98	10,31%	14.826,83	5,03%
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	325.995,81	269,02%	318.775,04	108,23%
Financieel resultaat	-4.907,00	-4,05%	-10.958,84	-3,72%
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	-109.545,81	-90,40%	-107.765,33	-36,59%
Belasting op het resultaat	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Winst (Verlies) van het boekjaar	211.543,00	174,57%	200.050,87	67,92%
Overboeking naar de belastingvrije reserves	-212.647,76	-175,48%	-209.191,51	-71,02%
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-1.104,76	-0,91%	-9.140,64	-3,10%

Resultaatverwerking

Wij stellen u voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (bedragen in EUR):

Te verwerken verlies (-)	-1.104,76
Bestaande uit:	
- Te verwerken verlies van het boekjaar (-)	-1.104,76
Onttrekking aan de overige reserves (+)	1.104,76

1.2. Ontwikkeling

Uit de vergelijking van de resultatenrekening van de laatste 2 boekjaren blijkt dat de vennootschap aan de gestelde verwachtingen voldaan heeft.

1.3. Positie van de vennootschap

Gezien de constante huurinkomsten komt de positie van de vennootschap niet in het gedrang.

1.4. Risico's en onzekerheden

Er zijn geen gekende risico's en onzekerheden. De vennootschap heeft geen financiële verplichtingen.

2. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2017 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden.

3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van onze vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

4. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

5. Bijkantoren

Nihil.

6. Verantwoording waarderingsregels

Uit de balans opgesteld op 31 december 2017 blijkt een verlies van het boekjaar van € -1.104,76. Dit verlies is in feite volledig te wijten aan de ontwikkeling van de site en de daar bijhorende financieringslast en eenmalige kosten.

7. Vermeldingen vereist door het Wetboek van vennootschappen

Nihil.

8. Informatie bij gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover betekenisvol

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

Slot

Wij vragen u de jaarrekening te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar.

Te Kortemark, op 11 april 2018.

BVBA KREKEDAL, vertegenwoordigd door
haar vaste vertegenwoordiger,
mevrouw Célestine VERHAEGHE

Célestine Verhaeghe

Jaarverslag – Statiehuys

NV Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen,
vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger,
de heer Wim VERHAEGHE

Wim Verhaeghe

4



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN DE VENNOOTSCHAP
TERRA2 NV
WILGENLAAN 39
B-8610 KORTEMARK
ON 0445.949.778
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Terra2 NV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 april 2016, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Terra2 NV aangevat voor 1997.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 70.553.737,23 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.129.411,77.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing ;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap ;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;



- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven ;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.



In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarverslag.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Vermelding betreffende de overeenkomstig artikel 100, §1, 5° en 6°/1 van het Wetboek van vennootschappen neer te leggen documenten

De volgende documenten, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, §1, 5° en 6°/1 van het Wetboek van vennootschappen, bevatten – zowel qua vorm als qua inhoud – de door dit Wetboek vereiste informatie en bevatten geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat:

- een stuk van volgende gegevens, tenzij die reeds afzonderlijk in de jaarrekening worden vermeld:
 - a) het bedrag, bij de jaarafsluiting, van de schulden of van de gedeelten van de schulden, gewaarborgd door de Belgische overheid;
 - b) het bedrag, op dezelfde datum, van de opeisbare schulden bij de belastingsbesturen en bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid, ongeacht of uitstel van betaling is verkregen;
- een lijst van ondernemingen waarin de vennootschap een deelneming bezit.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.



Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen, behoudens het niet naleven van artikel 553 van het Wetboek van vennootschappen inzake het ter beschikkingstellen van de vereiste stukken vijftien dagen voor de algemene vergadering.

Kortrijk, 25 april 2018

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Nikolas Vandelanotte
Bedrijfsrevisor

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 200

Staat van de tewerkgestelde personen**Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1001	1,8	1,8	
Deeltijds	1002	1	1	
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	2,4	2,4	

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1011	2.844	2.844	
Deeltijds	1012	1.135	1.135	
Totaal	1013	3.979	3.979	

Personeelskosten

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1021	119.834	119.834	
Deeltijds	1022	22.972	22.972	
Totaal	1023	142.806	142.806	

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
	1033	4.118	4.118	

Tijdens het vorige boekjaar

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	0,6	0,6	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	1.140	1.140	
Personeelskosten	1023	26.974	26.974	
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
	1033			

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister (vervolg)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

- Mannen
 - lager onderwijs
 - secundair onderwijs
 - hoger niet-universitair onderwijs
 - universitair onderwijs
- Vrouwen
 - lager onderwijs
 - secundair onderwijs
 - hoger niet-universitair onderwijs
 - universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

- Directiepersoneel
- Bedienden
- Arbeiders
- Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	2	1	2,6
110	2	1	2,6
111			
112			
113			
120	2	1	2,6
1200			
1201		1	0,6
1202	2		2
1203			
121			
1210			
1211			
1212			
1213			
130			
134	2	1	2,6
132			
133			

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Tijdens het boekjaar

- Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
- Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
- Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

Ingetreden

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	2		2
210	2		2
211			
212			
213			

Uitgetreden

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoelag
- Afdanking
- Andere reden
- Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305			
310			
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343			
350			

Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

**BIJLAGE 7 – GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
VAN DE BEIDE VLAANDEREN PER 31 DECEMBER 2017**

47	05/06/2018	BE 0405.489.197	42	EUR
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.

18160.00421

CONSO 1.1

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM VAN DE CONSOLIDERENDE VENNOOTSCHAP ~~OF VAN HET CONSORTIUM~~^{(1) (2)} :

.....*Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen*.....

Rechtsvorm:*Naamloze vennootschap*.....

Adres:*Wilgenlaan*..... Nr.: *39* Bus:

Postnummer:*8610*..... Gemeente:*Kortemark*.....

Land:*België*.....

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van*Gent, afdeling Veurne*.....

Internetadres⁽³⁾: <http://www.>

Ondernemingsnummer *BE 0405.489.197*

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING GECONSOLIDEERDE JAARREKENING IN DUIZENDEN EURO

Voorgelegd aan de algemene vergadering van *11 / 05 / 2018*

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2017* tot *31 / 12 / 2017*

Vorig boekjaar van *01 / 01 / 2016* tot *31 / 12 / 2016*

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn / zijn niet~~⁽¹⁾ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Zijn gevoegd bij deze geconsolideerde jaarrekening: - het geconsolideerde jaarverslag
- het controleverslag over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VAN EEN BUITENLANDSE VENNOOTSCHAP DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD

Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (*artikel 113, § 2, 4^a van het Wetboek van vennootschappen*)

.....
.....

Ondernemingsnummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

Totaal aantal neergelegde bladen:*42*..... Secties van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *..5.2., 5.3., 5.4., 5.7., 5.8.2., 5.8.3., 5.8.4., 5.8.5., 5.9.6., 5.10.1, 8, 9*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

- (1) Schrapen wat niet van toepassing is.
(2) Een consortium dient de sectie CONSO 5.4 in te vullen.
(3) Facultatieve vermelding.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE
CONSOLIDERENDE ONDERNEMING EN VAN DE
COMMISSARISSEN DIE DE GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING HEBBEN GECONTROLEERD**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie

*Wim Verhaeghe
Wilgenlaan 44, 8610 Kortemark, België*

*Gedelegeerd bestuurder
01/02/2017 - 26/05/2022*

*Florence Verhaeghe
Wilgenlaan 44, 8610 Kortemark, België*

*Bestuurder
01/02/2017 - 26/05/2022*

*Célestine Verhaeghe
Wilgenlaan 44, 8610 Kortemark, België*

*Bestuurder
01/02/2017 - 26/05/2022*

*Krekedal BVBA
Nr.: BE 0475.704.529
Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België*

*Bestuurder
25/04/2013 - 01/02/2017*

Vertegenwoordigd door:

*Florence Verhaeghe
Wilgenlaan 44, 8610 Kortemark, België*

*Vandelanotte Bedrijfsrevisoren
Nr.: BE 0433.608.707
President Kennedypark 1A, 8500 Kortrijk, België
Lidmaatschapsnr.: B00083*

*Commissaris
23/04/2015 - 11/05/2018*

Vertegenwoordigd door:

*Nikolas Vandelanotte
President Kennedypark 1A, 8500 Kortrijk, België*

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS NA WINSTVERDELING*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	5.7	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	6.521	7.912
Immateriële vaste activa	5.8	21	83	21
Positieve consolidatieverschillen	5.12	9920	3.297	4.396
Materiële vaste activa	5.9	22/27	3.027	3.333
Terreinen en gebouwen		22	2.819	3.102
Installaties, machines en uitrusting		23	50	72
Meubilair en rollend materieel		24	90	95
Leasing en soortgelijke rechten		25	30	42
Overige materiële vaste activa		26	38	22
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
Financiële vaste activa	5.1 - 5.4/5.10	28	114	162
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast ..	5.10	9921	.....	.....
Deelnemingen		99211	.....	.....
Vorderingen		99212	.....	.....
Andere ondernemingen	5.10	284/8	114	162
Deelnemingen, aandelen en deelbewijzen		284	.....	.....
Vorderingen		285/8	114	162

* Artikel 124 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	86.330	82.370
Vorderingen op meer dan één jaar	29	118	161
Handelsvorderingen	290	118	161
Overige vorderingen	291	.....	.....
Actieve belastingslatenties	292	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	75.442	69.704
Voorraden	30/36	75.442	69.704
Grond- en hulpstoffen	30/31	151	139
Goederen in bewerking	32	18.661	18.319
Gereed product	33	.....	.....
Handelsgoederen	34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	56.630	51.246
Vooruitbetalingen	36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering	37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	7.557	8.089
Handelsvorderingen	40	2.970	3.197
Overige vorderingen	41	4.587	4.892
Geldbeleggingen	50/53	.....	.....
Eigen aandelen	50	.....	.....
Overige beleggingen	51/53	.....	.....
Liquide middelen	54/58	2.748	3.918
Overlopende rekeningen	490/1	465	498
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	92.851	90.282

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	28.242	26.509
Kapitaal		10	22.696	22.697
Geplaatst kapitaal		100	22.696	22.697
Niet-opgevraagd kapitaal		101	.....	.....
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Geconsolideerde reserves(+)/(-)	5.11	9910	5.546	3.812
Negatieve consolidatieverschillen	5.12	9911	.....	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)		9912	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....
BELANGEN VAN DERDEN				
Belangen van derden		9913	.....	.....
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES				
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	50	129
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	.....	.....
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten		164/5	50	129
Uitgestelde belastingen en belastingslatenties	5.6	168	434	337

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	64.125	63.307
Schulden op meer dan één jaar	5.13	17	23.642	25.408
Financiële schulden		170/4	23.638	21.414
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	21.649	21.077
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	17	30
Kredietinstellingen		173	1.972	307
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	4	3.994
Schulden op ten hoogste één jaar	5.13	42/48	39.141	36.599
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.658	4.638
Financiële schulden		43	28.219	21.160
Kredietinstellingen		430/8	28.219	21.160
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	3.920	4.617
Leveranciers		440/4	3.920	4.617
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	713	1.070
Belastingen		450/3	377	751
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	336	319
Overige schulden		47/48	2.631	5.114
Overlopende rekeningen		492/3	1.342	1.300
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	92.851	90.282

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(Uitsplitsing van de bedrijfsresultaten naar hun aard)*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	44.479	46.505
Omzet	5.14	70	42.789	46.398
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	949	-432
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten		74	611	534
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	5.14	76A	130	5
Bedrijfskosten		60/66A	40.978	42.101
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	31.672	32.467
Aankopen		600/8	35.315	36.692
Voorraad: afname (toename)		609	-3.643	-4.225
Diensten en diverse goederen		61	4.179	4.735
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.14	62	3.526	3.419
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	194	184
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)		635/8	-79	-21
Andere bedrijfskosten		640/8	382	217
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen		9960	1.099	1.099
Niet-recurrente bedrijfskosten	5.14	66A	5	1
Bedrijfswinst (Verlies)		9901	3.501	4.404

* De bedrijfsresultaten kunnen ook worden gerangschikt naar hun bestemming (in toepassing van artikel 158, paragraaf 2 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen).

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	339	331
Recurrente financiële opbrengsten		75	339	331
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	24	40
Andere financiële opbrengsten		752/9	315	291
Niet-recurrente financiële opbrengsten	5.14	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.702	1.800
Recurrente financiële kosten		65	1.702	1.800
Kosten van schulden		650	1.272	1.318
Afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen		9961	.....	.....
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	430	482
Niet-recurrente financiële kosten	5.14	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	2.138	2.935
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen en de belastinglatenties		780	14	13
Overboeking naar de uitgestelde belastingen en de belastinglatenties		680	110	107
Belastingen op het resultaat		67/77	308	51
Belastingen	5.14	670/3	308	51
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	1.734	2.790
Aandeel in de winst (het verlies) van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast		9975	.....	.....
Winstresultaten		99751	.....	.....
Verliesresultaten		99651	.....	.....
Geconsolideerde winst (verlies)		9976	1.734	2.790
Aandeel van derden		99761	.....	.....
Aandeel van de groep		99762	1.734	2.790

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

LIJST VAN DE GECONSOLIDEERDE DOCHTERONDERNEMINGEN EN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN WAAROP DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE WORDT TOEGEPAST

NAAM, volledig adres van de ZETEL, RECHTSVORM en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Toegepaste methode (I/E/V1/V2/V3/V4) ^{1 2}	Gehouden deel van het kapitaal (in %) ³	Wijziging in het percentage van het gehouden kapitaal (t.o.v. het vorige boekjaar) ⁴
<i>Klaribo</i> BE 0425.023.019 Naamloze vennootschap Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België	I	99,85	0,0
<i>Statiehuis</i> BE 0445.949.976 Naamloze vennootschap Staatsbaan 38, 8610 Kortemark, België	I	99,84	0,0
<i>Hyboma</i> BE 0878.202.861 Naamloze vennootschap Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België	I	99,84	0,0
<i>Terra²</i> BE 0445.949.778 Naamloze vennootschap Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België	I	99,86	0,0
<i>Krekedal</i> BE 0475.704.529 Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark, België	I	99,88	0,0

1 I. Integrale consolidatie

E. Evenredige consolidatie (met opgave, in de eerste kolom, van de gegevens waaruit het gezamenlijke bestuur blijkt).

V1. Vermogensmutatiemethode toegepast op een geassocieerde vennootschap (artikel 134, eerste lid, 3° van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen)

V2. Vermogensmutatiemethode toegepast op een dochteronderneming waarover de consoliderende vennootschap een controle in feite bezit indien de consolidatie zou indruisen tegen het beginsel van het getrouwe beeld (artikel 108 jo. 110 van voormeld koninklijk besluit)

V3. Vermogensmutatiemethode toegepast op een dochteronderneming in vereffening of die heeft besloten haar bedrijf stop te zetten of waarvoor er niet meer kan van worden uitgegaan dat zij haar bedrijf zal voortzetten (artikel 109 jo. 110 van voormeld koninklijk besluit)

V4. Vermogensmutatiemethode toegepast op een gemeenschappelijke dochteronderneming waarvan het bedrijf niet nauw geïntegreerd is in het bedrijf van de vennootschap die over de gezamenlijke controle beschikt (artikel 134, tweede lid van voormeld koninklijk besluit).

2 Indien een wijziging in het percentage van het gehouden deel van het kapitaal een wijziging met zich meebrengt van de toegepaste methode, wordt de aanduiding van de nieuwe methode gevolgd door een sterretje.

3 Deel van het kapitaal van deze ondernemingen dat wordt gehouden door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen en door personen die in eigen naam optreden maar voor rekening van deze ondernemingen.

4 Indien de samenstelling van het geconsolideerde geheel in de loop van het boekjaar een aanmerkelijke wijziging heeft ondergaan door wijzigingen in dit percentage, worden bijkomende inlichtingen verstrekt in de sectie CONSO 5.5 (artikel 112 van voormeld koninklijk besluit).

CONSOLIDATIECRITERIA EN WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING

Indien van materieel belang, aanduiding van de criteria die worden gehanteerd voor de toepassing van de integrale consolidatie, de evenredige consolidatie en de vermogensmutatiemethode en van de gevallen, met motivering ervan, waarin van deze criteria wordt afgeweken (*in toepassing van artikel 165, I. van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen*).

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de algemeen aanvaarde internationale en Belgische normen. Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV is de moedervernootschap. De integrale consolidatie wordt toegepast bij controlepercentages van 50% of meer, of indien er een feitelijke controle bestaat.

Krekedal BVBA (controlepercentage > 50%), Hyboma NV (controlepercentage > 50%), Statiehuis NV (controlepercentage > 50%), Terra² NV (controlepercentage > 50%) en Klaribo NV (controlepercentage > 50%) wordt op die manier opgenomen volgens de integrale consolidatie. De evenredige consolidatiemethode en de vermogensmutatie worden niet gebruikt.

Inlichtingen die een zinvolle vergelijking mogelijk maken met de geconsolideerde jaarrekening over het vorige boekjaar, indien de samenstelling van het geconsolideerde geheel in de loop van het boekjaar een aanmerkelijke wijziging heeft ondergaan (*in toepassing van artikel 112 van voormeld koninklijk besluit*).

WAARDERINGSREGELS

Opgave van de gehanteerde criteria van materieel belang voor waardering van de verschillende posten van de geconsolideerde jaarrekening, inzonderheid:

- voor de vorming en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten, alsmede voor de herwaarderingen (in toepassing van artikel 165, VI.a. van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen)

- voor de omrekeningsgrondslagen van de bedragen die in een andere munt zijn of oorspronkelijk waren uitgedrukt dan de munt waarin de geconsolideerde jaarrekening is opgesteld en van de boekhoudstaten van dochterondernemingen en van geassocieerde vennootschappen naar buitenlands recht (in toepassing van artikel 165, VI.b. van voormeld koninklijk besluit).

A. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en overeenkomstig de zevende EG-richtlijn.

De waarderingsregels zijn vastgelegd in het perspectief van de continuïteit van de onderneming.

Tevens geven wij toelichting omtrent de bedragen voor saldering ingevolge de bekomen toestemming cfr. arti. 125 Wetboek van Vennootschappen om een nettovoorstellingswijze toe te passen voor "onroerende goederen bestemd voor verkoop" en "ontvangen vooruitbetalingen", rubriek 35: 61.875.926,76 EUR en rubriek 46: 5.245.706,50 EUR.

B Afsluitdatum

De geconsolideerde jaarrekening wordt afgesloten op 31 december 2017 vermits dit de afsluitdatum is van de consoliderende onderneming Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV. Deze jaarrekening werd opgesteld op basis van de jaarrekeningen van Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV, Krekedal BVBA, Terra² NV, Hyboma NV, Statiehuis NV en Klaribo NV.

C. Waarderingsregels

ACTIVA

- Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, dit is hun aankoopprijs, hun kostprijs of hun inbrengwaarde. De afschrijvingen worden op groepsniveau niet herberekend. De afschrijvingsritmes gehanteerd op statutair niveau worden als bedrijfseconomisch verantwoord beschouwd.

De positieve consolidatieverschillen die ontstaan zijn worden afgeschreven over 5 jaar.

- Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, dit is hun aankoopprijs, hun kostprijs of hun inbrengwaarde. De afschrijvingen worden op groepsniveau niet herberekend. De afschrijvingsritmes gehanteerd op statutair niveau worden als bedrijfseconomisch verantwoord beschouwd.

Op basis van een schattingsverslag, zijn de terreinen in Statiehuis NV geherwaardeerd ten bedrage van 1.692.785,44 EUR.

- Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar

L= lineair

D=Degressief

NG= niet geherwaardeerd

G= geherwaardeerd

Immateriële vaste activa

L	NG	20.00 - 20.00
---	----	---------------

Industriële, administratieve of commerciële gebouwen

L	NG	5.00-10.00
---	----	------------

Installaties, machines en uitrusting

D	NG	40.00-40.00
---	----	-------------

Rollend materieel

L	NG	20.00-20.00
---	----	-------------

D	NG	40.00-40.00
---	----	-------------

Kantoormaterieel en meubilair

L	NG	20.00-20.00
---	----	-------------

L	NG	40.00-40.00
---	----	-------------

Andere materiële vaste activa

L	NG	10.00-10.00
---	----	-------------

D	NG	20.00-20.00
---	----	-------------

- Financiële vaste activa

Vorderingen en borgtochten worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde op balansdatum.

- Voorraden

De grondstoffen worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde volgend de FIFO-methode.

De goederen in bewerking worden gewaardeerd aan kostprijs met toevoeging van de indirecte productiekosten of aan de lagere marktwaarde. De goederen in bewerking hebben betrekking op de activiteit woningbouw. Elk project wordt ingedeeld in diverse deelprojecten (milestones). Telkens een deelproject afgewerkt is, wordt de betrokken facturatie als omzet erkend en worden de gerelateerde kosten van dit deelproject ten laste genomen.

De onroerende goederen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen aankoopprijs verhoogd met de bijkomende kosten of tegen verkoopprijs indien die lager is. De onroerende goederen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd volgens de completed contract methode, waarbij de omzet erkend wordt als het project volledig afgewerkt is.

PASSIVA

- Voorziening voor risico's en kosten

Worden aangelegd voor duidelijk omschreven risico's en kosten die op balansdatum als waarschijnlijk moeten worden beschouwd, maar waarvan hun omvang slechts kan worden geraamd.

- Schulden

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente. De schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde.

METHODES VOOR DE BEREKENING VAN DE FISCALE LATENTIES

Gedetailleerde beschrijving van de toegepaste methodes ter bepaling van de belastinglatenties

Uitgestelde belastingen en belastinglatenties

Uitsplitsing van de post 168 van het passief
 Uitgestelde belastingen (in toepassing van artikel 76 van het koninklijk besluit van 30 januari
 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen)
 Belastinglatenties (in toepassing van artikel 129 van voormeld koninklijk besluit)

Codes	Boekjaar
(168)	434
1681	434
1682	.....

STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
KOSTEN VAN ONTWIKKELING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8051P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	24
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8021	74	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8031	.....
Overboekingen van een post naar een andere	8041	.....
Omrekeningsverschillen	99811	.....
Andere wijzigingen	99821	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8051	98	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8121P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	2
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8071	13	
Teruggenomen want overtollig	8081	.....
Verworven van derden	8091	.....
Afgeboekt	8101	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8111	.....
Omrekeningsverschillen	99831	.....
Andere wijzigingen	99841	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8121	15	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	81311	83	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	3.815
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	4	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	201	
Overboekingen van een post naar een andere	8181	.....
Omrekeningsverschillen	99851	.....
Andere wijzigingen	99861	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	3.618	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden	8221	.....
Afgeboekt	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8241	.....
Omrekeningsverschillen	99871	.....
Andere wijzigingen	99881	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	713
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	86	
Teruggenomen want overtollig	8281	.....
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt	8301	.....
Overgeboekt van een post naar een andere	8311	.....
Omrekeningsverschillen	99891	.....
Andere wijzigingen	99901	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	799	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	2.819	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	957
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	21	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99852	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99862	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	978	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99872	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99882	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	885
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	43	
Teruggenomen want overtollig	8282	.....
Verworven van derden	8292	.....
Afgeboekt	8302	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99892	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99902	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	928	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	50	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.205
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	42	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	69	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99853	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99863	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	1.178	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....
Verworven van derden	8223	.....
Afgeboekt	8233	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99873	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99883	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.111
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	31	
Teruggenomen want overtollig	8283	.....
Verworven van derden	8293	.....
Afgeboekt	8303	54	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99893	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99903	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	1.088	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	90	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	52
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8184	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99854	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99864	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	52	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214	.....
Verworven van derden	8224	.....
Afgeboekt	8234	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8244	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99874	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99884	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	9
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	13	
Teruggenomen want overtollig	8284	.....
Verworven van derden	8294	.....
Afgeboekt	8304	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8314	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99894	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99904	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	22	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	30	
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	.....
Installaties, machines en uitrusting	251	30	
Meubilair en rollend materieel	252	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	416
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	25	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8185	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99855	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99865	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	441	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215	.....
Verworven van derden	8225	.....
Afgeboekt	8235	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99875	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99885	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	394
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	9	
Teruggenomen want overtollig	8285	.....
Verworven van derden	8295	.....
Afgeboekt	8305	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99895	.....
Andere wijzigingen(+)/(-)	99905	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	403	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	38	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8392P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8362	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8382	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99912	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8392	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8452P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8412	.....
Verworven van derden	8422	.....
Afgeboekt	8432	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99922	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8442	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8452	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8472	.....
Teruggenomen want overtollig	8482	.....
Verworven van derden	8492	.....
Afgeboekt	8502	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99932	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8512	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8522	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8552P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8542	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8552	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	.....
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	162
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8582	.....
Terugbetalingen	8592	48	
Geboekte waardeverminderingen	8602	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8612	.....
Omrekeningsverschillen(+)/(-)	99952	.....
Overige(+)/(-)	8632	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	114	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8652	.....

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar(+)/(-)	9910P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.812
Wijzigingen tijdens het boekjaar			
Aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat(+)/(-)	99002	1.734	
Andere wijzigingen(+)/(-)	99003	.....
(uit te splitsen voor de betekenisvolle bedragen die niet zijn toegewezen aan het aandeel van de groep in het geconsolideerde resultaat)			
.....		
.....		
.....		
.....		
Geconsolideerde reserves per einde van het boekjaar(+)/(-)	(9910)	5.546	

STAAT VAN DE CONSOLIDATIEVERSCHILLEN EN DE VERSCHILLEN NA TOEPASSING VAN DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
POSITIEVE CONSOLIDATIEVERSCHILLEN			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99201P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	4.396
Mutaties tijdens het boekjaar			
Ingevolge een stijging van het deelnemingspercentage	99021	.....
Ingevolge een daling van het deelnemingspercentage	99031	.....
Afschrijvingen	99041	-1.099	
In resultaat genomen verschillen	99051	.....
Andere wijzigingen	99061	.....
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99201	3.297	
NEGATIEVE CONSOLIDATIEVERSCHILLEN			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99111P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Ingevolge een stijging van het deelnemingspercentage	99022	.....
Ingevolge een daling van het deelnemingspercentage	99032	.....
Afschrijvingen	99042	.....
In resultaat genomen verschillen	99052	.....
Andere wijzigingen	99062	.....
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99111	.....
POSITIEVE VERSCHILLEN NA TOEPASSING VAN DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99202P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Ingevolge een stijging van het deelnemingspercentage	99023	.....
Ingevolge een daling van het deelnemingspercentage	99033	.....
Afschrijvingen	99043	.....
In resultaat genomen verschillen	99053	.....
Andere wijzigingen	99063	.....
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99202	.....
NEGATIEVE VERSCHILLEN NA TOEPASSING VAN DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE			
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99112P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Ingevolge een stijging van het deelnemingspercentage	99024	.....
Ingevolge een daling van het deelnemingspercentage	99034	.....
Afschrijvingen	99044	.....
In resultaat genomen verschillen	99054	.....
Andere wijzigingen	99064	.....
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	99112	.....

STAAT VAN DE SCHULDEN**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	3.658
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	3.333
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	13
Kredietinstellingen	8841	312
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	.....

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (42) 3.658

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	17.507
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	16.205
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	17
Kredietinstellingen	8842	1.285
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	4

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar . 8912 17.511

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	6.131
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	5.444
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	687
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	.....

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar 8913 6.131

**SCHULDEN (OF EEN GEDEELTE VAN DE SCHULDEN) GEWAARBORGD DOOR ZAKELIJKE ZEKERHEDEN
GESTELD OF ONHERROPELIJK BELOofd OP ACTIVA VAN DE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN
ONDERNEMINGEN**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8922	28.526
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	28.526
Overige leningen	8972	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
Te betalen wissels	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden	9052	.....
Totaal van de schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen	9062	28.526

RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NETTO-OMZET			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....	
.....	
.....	
.....	
Uitsplitsing per geografische markt			
.....	
.....	
.....	
.....	
Totale omzet van de groep in België	99083	.....	.....
GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND (IN EENHEDEN) EN PERSONEELSKOSTEN			
Consoliderende onderneming en integraal geconsolideerde dochterondernemingen			
Gemiddeld personeelsbestand	90901	68	66
Arbeiders	90911	29	34
Bedienden	90921	39	32
Directiepersoneel	90931	.....	.....
Anderen	90941	.....	.....
Personeelskosten			
Bezoldigingen en sociale lasten	99621	3.526	3.420
Pensioenen	99622	.....	.....
Gemiddeld aantal personeelsleden tewerkgesteld in België door de betrokken ondernemingen	99081	68	66
Evenredig geconsolideerde dochterondernemingen			
Gemiddeld personeelsbestand	90902	.....	.....
Arbeiders	90912	.....	.....
Bedienden	90922	.....	.....
Directiepersoneel	90932	.....	.....
Anderen	90942	.....	.....
Personeelskosten			
Bezoldigingen en sociale lasten	99623	.....	.....
Pensioenen	99624	.....	.....
Gemiddeld aantal personeelsleden tewerkgesteld in België door de betrokken ondernemingen	99082	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	130	5
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	130	5
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van afschrijvingen op consolidatieverschillen	9970	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	12	5
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	118	.....
Waaronder:			
.....			
.....			
.....			
.....			
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
Waaronder:			
.....			
.....			
.....			
.....			

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	4	1
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	5	1
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
Afschrijvingen op positieve consolidatieverschillen	9962	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	2	1
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	2	.....
Waaronder:			
.....			
.....			
.....			
.....			
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....

Niet-recurrente financiële kosten

Waardeverminderingen op financiële vaste activa

Vorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)(+)/(-)

Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa

Andere niet-recurrente financiële kosten

Waaronder:

.....

.....

.....

.....

Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)

In het resultaat opgenomen negatieve consolidatieverschillen(-)

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
66B
661
6621
6631
668

6691
9963

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Verschil tussen de aan de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar en de vorige boekjaren toegerekende belastingen en de voor die boekjaren reeds betaalde of nog te betalen belastingen, voor zover dit verschil van belang is met het oog op de in de toekomst te betalen belastingen

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
99084
99085

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN die door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden

Zakelijke zekerheden die door de in de consolidatie opgenomen ondernemingen werden gesteld of onherroepelijk beloofd op de eigen activa, als waarborg voor schulden en verplichtingen:

van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen

van derden

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN ONDERNEMINGEN, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

RECHTEN UIT VERRICHTINGEN:

op rentestanden

op wisselkoersen

op prijzen van grondstoffen of handelsgoederen

op andere gelijkaardige verrichtingen

VERPLICHTINGEN UIT VERRICHTINGEN:

op rentestanden

op wisselkoersen

op prijzen van grondstoffen of handelsgoederen

op andere gelijkaardige verrichtingen

Codes	Boekjaar
9149
99086	88.075
99087
9217
9218
9219
99088
99089
99090
99091
99092
99093
99094
99095

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

.....

.....

.....

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

RUST- EN OVERLEVINGSPENSIOENVERPLICHTINGEN TEN GUNSTE VAN PERSONEELSLEDEN OF ONDERNEMINGSLEIDERS, TEN LASTE VAN DE IN DE CONSOLIDATIE OPGENOMEN ONDERNEMINGEN

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN, DIE NIET WEERGEGEVEN ZIJN IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de ondernemingen die in de consolidatie als één geheel zijn opgenomen; de financiële gevolgen van deze regelingen voor de ondernemingen die in de consolidatie als één geheel zijn opgenomen moeten eveneens worden vermeld

In de kredietovereenkomsten met de financiële instellingen zijn er naast de reeds opgenomen zekerheden in de toelichting bij de jaarrekening nog een aantal bepalingen opgenomen die op groepsniveau opgevolgd worden.

Ingevolge diverse overeenkomsten heeft Hyboma NV zich geëngageerd tot het bouwen van woningen

Ingevolge diverse overeenkomsten is Terra² NV ertoe gehouden resterende grondloten, die geschikt zijn voor private woningbouw en die niet verkocht zijn voor een bepaalde termijn, verplicht aan te kopen.

.....

Boekjaar
0
0
0
.....

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT EN DIE NIET IN DE CONSOLIDATIE ZIJN OPGENOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa			
Deelnemingen en aandelen	9261	.....	.....
Vorderingen			
Op meer dan één jaar	9291	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9301	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9311	.....	.....
Geldbeleggingen			
Aandelen	9321	.....	.....
Vorderingen	9331	.....	.....
Vorderingen	9341	.....	.....
Schulden			
Op meer dan één jaar	9351	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9361	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9371	.....	.....
Persoonlijke zekerheden die werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381	.....	.....
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401	.....	.....
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	.....	.....
Andere financiële opbrengsten	9441	.....	.....
Kosten van schulden	9461	.....	.....
Andere financiële kosten	9471	.....	.....
ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa			
Deelnemingen en aandelen	9262	.....	.....
Vorderingen			
Op meer dan één jaar	9292	.....	.....
Op meer dan één jaar	9302	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9312	.....	.....
Schulden			
Op meer dan één jaar	9352	.....	.....
Op meer dan één jaar	9362	.....	.....
Op hoogstens één jaar	9372	.....	.....

Boekjaar
0
.....
.....
.....

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties, met uitzondering van transacties binnen de groep, indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de ondernemingen die in de consolidatie als één geheel zijn opgenomen:

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, kon hier geen enkele informatie opgenomen worden.

.....
.....
.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

DE BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE CONSOLIDERENDE ONDERNEMING

Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consoliderende onderneming, haar dochterondernemingen en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen

Totaal bedrag van de voorschotten en kredieten toegekend door de consoliderende onderneming, door een dochteronderneming of een geassocieerde vennootschap

Codes	Boekjaar
99097
99098

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij de betrokken vennootschap en haar filialen door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging van de personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij de vennootschap en haar filialen door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9507	21
95071	.....
95072	.....
95073	15
9509	.....
95091	.....
95092	.....
95093	3

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE

Categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie / dekking	Omvang	Boekjaar: Boekwaarde	Boekjaar: Reële waarde	Vorig Boekjaar: Boekwaarde	Vorig Boekjaar: Reële waarde
<i>MTM IRS-Contracten</i>	<i>Intrest rate</i>	<i>Dekking</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-65</i>	<i>0</i>	<i>-340</i>
.....
.....
.....

FINANCIËLE VASTE ACTIVA GEBOEKT TEGEN EEN HOGER BEDRAG DAN HUN REËLE WAARDE

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

.....

Boekwaarde	Reële waarde
.....
.....
.....
.....

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

Zie volgende pagina.

HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ DE BEIDE VLAANDEREN

Naamloze vennootschap
 Wilgenlaan 39
 8610 KORTEMARK
 BTW BE 0405.489.197
 RPR Gent – afdeling Veurne

Jaarverslag van de bestuursorganen van de Hypotheekmaatschappij De Beide Vlaanderen NV van voormelde vennootschappen over de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017 aan de bijzondere algemene vergadering van 11 mei 2018

Geachte vennoten / aandeelhouders,

Wij hebben de eer u, in toepassing van artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, verslag uit te brengen over ons beleid en de gang van zaken van de groep tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2017.

De groep bestaat uit volgende geconsolideerde ondernemingen: NV HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ DE BEIDE VLAANDEREN, BVBA KREKEDAL, NV TERRA², NV HYBOMA, NV STATIEHUIS en NV KLARIBO.

De aan u voorgelegde geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel II met betrekking tot de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen.

1. Ontwikkeling, resultaten, positie van de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen en de risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden

1.1. Analyse van de jaarcijfers en de resultaten

De geconsolideerde jaarrekening geeft de volgende situatie weer:

Balanstotaal	92.851.178,83
Omzet	42.788.979,26
De geconsolideerde winst van het boekjaar	1.733.597,74

CV
 FV

Geconsolideerde balans na resultaatverwerking

De geconsolideerde balansen van het laatst afgesloten boekjaar en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (bedragen in EUR):

ACTIVA	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Vaste activa	6.520.589,78	7,02%	7.912.137,28	8,76%
Vorderingen op meer dan één jaar	118.047,76	0,13%	160.871,85	0,18%
Subtotaal	6.638.637,54	7,15%	8.073.009,13	8,94%
Vlottende activa op minder dan één jaar	85.748.001,04	92,35%	81.710.711,09	90,51%
Overlopende rekeningen	464.540,25	0,50%	498.077,60	0,55%
TOTAAL VAN DE ACTIVA	92.851.178,83	100,00%	90.281.797,82	100,00%

PASSIVA	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Eigen vermogen	28.242.220,41	30,42%	26.508.622,67	29,36%
Belangen van derden	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	483.817,11	0,52%	466.202,87	0,52%
Schulden op meer dan één jaar	23.642.331,80	25,46%	25.408.372,74	28,14%
Subtotaal	52.368.369,22	56,40%	52.383.198,28	58,02%
Schulden op ten hoogste één jaar	39.141.253,22	42,15%	36.598.683,02	40,54%
Overlopende rekeningen	1.341.556,29	1,44%	1.299.916,52	1,44%
TOTAAL VAN DE PASSIVA	92.851.178,83	100,00%	90.281.797,82	100,00%

FV
cu

Geconsolideerde resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven (bedragen in EUR):

	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Omzet	42.788.979,26	100%	46.397.388,65	100%
Personeelskosten	3.525.734,68	8,24%	3.419.614,59	7,37%
Afschrijvingen	1.293.756,65	3,02%	1.283.360,06	2,77%
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	3.500.633,47	8,18%	4.403.060,77	9,49%
Financieel resultaat	-1.362.676,01	-3,18%	-1.468.090,03	-3,16%
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	-96.314,24	-0,23%	-94.533,43	-0,20%
Belasting op het resultaat	-308.045,48	-0,72%	-50.903,29	-0,11%
Geconsolideerde winst	1.733.597,74	4,05%	2.789.534,02	6,01%
Waarvan aandeel van de groep	1.733.597,74	4,05%	2.789.534,02	6,01%
Waarvan aandeel van derden	0,00	0,00%	0,00	0,00%

1.2. Ontwikkeling

Er blijkt dat de groep aan de gestelde verwachtingen voldaan heeft.

1.3. Positie

Uit deze cijfers blijkt dat de groep zich verder als een belangrijke speler op de markt handhaaft.

1.4. Risico's en onzekerheden

Wij verwijzen naar het huidige onzekere economische klimaat. Echter worden zeer grote inspanningen gedaan om het aanbod aan bouwgronden uit te breiden en dit aan commerciële prijzen.

Bij ons weten zijn er geen specifieke risico's en onzekerheden.

2. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2017 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die de resultaten en de financiële positie van de groep op belangrijke wijze beïnvloeden.

3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van het geconsolideerd geheel aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij voorzien geen noemenswaardige omstandigheden die de ontwikkeling van het geconsolideerd geheel in belangrijke wijze kunnen beïnvloeden.

5 FV
a

4. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

5. Informatie bij gebruik door de groep van financiële instrumenten voor zover betekenisvol

De ondernemingen Terra² NV en Hyboma NV maken gebruik van interest rate swaps ter indekking van het renterisico op hun financieringen met variabele rentevoet. Gezien de ontstane en huidige rentevoluitie is de 'marked to market' waarde van de lopende contracten per 31 december 2017 negatief. De raad van bestuur van de respectievelijke vennootschappen heeft beslist om de negatieve 'marked to market' waarde boekhoudkundig uit te drukken voor het gedeelte van de notionele bedragen van de interest rate swaps dat de saldi van de uitstaande leningen met variabele rentevoet per 31 december 2017 overtreft.

Voor Terra² NV en Hyboma NV is het totaal van de notionele bedragen lager dan het saldo van de uitstaande leningen met variabele rentevoet waardoor geen provisie werd aangelegd.

Slot

Wij vragen u kennis te nemen van onderhavig jaarverslag en van het ontwerp van de geconsolideerde jaarrekening en ons kwijting te verlenen voor de uitgeoefende opdracht in het kader van de consolidatie.

Tot slot danken wij allen die zich in het voorbije boekjaar ingezet hebben voor de werking van de groep.

Te Kortemark, op 27 april 2018.

De raad van bestuur van de NV HYPOTHEEKMAATSCHAPPIJ DE BEIDE VLAANDEREN

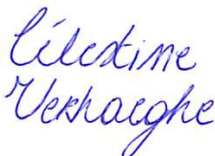
De heer Wim VERHAEGHE



Mevrouw Florence VERHAEGHE



Mevrouw Célestine VERHAEGHE





ON 0405.489.197 - Hypotheekm. De Beide Vlaanderen NV

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN DE VENNOOTSCHAP
HYPOTHEEKM. DE BEIDE VLAANDEREN NV
WILGENLAAN 39
B-8610 KORTEMARK
ON 0405.489.197
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017
(GECONSOLIDEERDE JAARREKENING)**

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Hypotheekm. De Beide Vlaanderen NV (de "vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 23 april 2015, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2017. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Hypotheekm. De Beide Vlaanderen NV uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerd jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2017 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 92.710.900,37 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.741.023,70.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2017 alsook van zijn geconsolideerde resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.



ON 0405.489.197 - Hypotheekm. De Beide Vlaanderen NV

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing ;



ON 0405.489.197 - Hypotheekm. De Beide Vlaanderen NV

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep ;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om zijn continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven ;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel van de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.



ON 0405.489.197 - Hypotheekm. De Beide Vlaanderen NV

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen na te gaan, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Kortrijk, 8 mei 2018

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een CVBA heeft aangenomen.

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Nikolas Vandelanotte
Bedrijfsrevisor

**BIJLAGE 8 – VERSLAG COMMISSARIS OVER DE OPGEMAAKTE
FINANCIERINGSTABELLEN VOOR DE EMITTENT**



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
OVER DE OPGEMAAKTE FINANCIERINGSTABEL
VAN TERRA² NV PER 31 DECEMBER 2017
IN HET KADER VAN DE OPENBARE AANBIEDING
TOT INSCHRIJVING IN BELGIË OP EEN
DOORLOPENDE OBLIGATIELENING VAN**

**TERRA² NV
WILGENLAAN 39
8610 KORTEMARK
0445.949.778**

1. Opdracht

Ondergetekende, Vandelanotte Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Nikolas Vandelanotte, commissaris bij Terra² NV, werd verzocht om verslag uit te brengen over de opgemaakte financieringstabel van Terra² NV per 31 december 2017 met een zelffinanciering van 1.101.584,69 EUR en een afname van de netto kassituatie van 6.420.481,75 EUR.

2. Uitgevoerde werkzaamheden

Als commissaris hebben wij een volkomen controle uitgevoerd van de jaarrekening per 31 december 2017 van Terra² NV. Over deze jaarrekening werd door ons een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd.

In het kader van het nazicht van de opgemaakte financieringstabel hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Aansluiting van de berekende bedragen in de financieringstabel met de onderliggende informatie zoals opgenomen in de jaarrekening;
- Rekenkundige controle van de financieringstabel;
- Verificatie van de getrouwe opbouw en voorstelling van de financieringstabel, alsook van de classificatie als bronnen en toepassingen.



3. Conclusies

- de berekende bedragen in de financieringstabel konden aangesloten worden met de onderliggende informatie zoals opgenomen in de jaarrekening;
- de opgenomen bedragen in de financieringstabel werden correct berekend;
- de opbouw en de voorstelling van de financieringstabel, alsook de classificatie van bronnen en toepassingen zijn getrouw weergegeven.

Onderhavig verslag is bestemd voor opname in de aanvulling van het basisprospectus van de openbare aanbieding tot inschrijving in België op een doorlopende obligatielening van Terra² en mag niet voor andere doeleinden aangewend worden.

Kortrijk, 8 juni 2018

Vandelanotte Bedrijfsrevisoren CVBA
Commissaris

Vertegenwoordigd door Nikolas Vandelanotte,
Bedrijfsrevisor