

**21 JUNI 2006. — Koninklijk besluit op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks**

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;

Gelet op de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, inzonderheid de artikelen 65 en 77;

Gelet op het advies van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, gegeven op 5 april 2006;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën van 3 april 2006;

Gelet op de akkoordbevinding van Onze Minister van Begroting van 10 mei 2006;

Gelet op het verzoek om spoedbehandeling, gemotiveerd door de omstandigheid :

- dat de verordening 1606/2002/EG van het Europees Parlement en de Raad van 19 juli 2002 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen, de vastgoedbevaks verplicht om hun geconsolideerde jaarrekening vanaf de boekjaren, beginnend op of na 1 januari 2005 op te stellen met toepassing van de IFRSs;

- dat de vastgoedbevaks werkzaam zijn in een specifieke sector met een beperkte omvang, waarin de vergelijkbaarheid van de financiële informatie een belangrijk aandachtspunt is voor de beleggers;

- dat de IFRSs in de huidige stand van de wetgeving niet gelden voor de vastgoedbevaks die geen geconsolideerde jaarrekening opstellen; dat uit de toepassing van verschillende boekhoudnormen op vastgoedbevaks die consolideren en op diegene die enkel statutaire jaarrekeningen opstellen voortvloeit dat de financiële informatie binnen dit specifieke marktsegment aan vergelijkbaarheid inboet;

- dat het voorliggende besluit met het oog op de gewenste vergelijkbaarheid van de financiële informatie binnen het betrokken marktsegment de vastgoedbevaks de mogelijkheid biedt om de voormelde internationale standaarden voor jaarrekeningen toe te passen op hun enkelvoudige jaarrekening, vanaf de boekjaren beginnend op of na 1 januari 2005;

- dat het om dezelfde reden van vergelijkbaarheid van belang is dat de vastgoedbevaks vanaf de datum van overschakeling op de internationale standaarden voor jaarrekeningen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening, ook meteen dezelfde normen kunnen toepassen op de enkelvoudige jaarrekening;

- dat bepaalde vastgoedbevaks hun eerste geconsolideerde jaarrekening met toepassing van voormelde internationale standaarden voor jaarrekeningen hebben afgesloten op 31 december 2005;

- dat de vennootschappen zoals bedoeld in dit besluit met toepassing van artikel 8 van het koninklijk besluit van 31 maart 2003 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, dienen over te gaan tot de publicatie van een communicatie over hun bedrijf en hun resultaten binnen de drie maanden na afloop van het boekjaar;

- dat het derhalve past dit koninklijk besluit voor het einde van de maand juni te nemen;

Gelet op het advies 40594/2 van de Raad van State, gegeven op 6 juni 2006, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2<sup>o</sup> van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

**21 JUIN 2006. — Arrêté royal relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières**

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafs immobilières;

Vu la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, notamment les articles 65 et 77;

Vu l'avis de la Commission bancaire, financière et des Assurances, donné le 5 avril 2006;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 3 avril 2006;

Vu l'accord de Notre Ministre du Budget du 10 mai 2006;

Vu l'urgence, motivée par le fait :

- que le règlement 1606/2002/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales oblige les sicaf immobilières à établir leurs comptes consolidés, à partir des exercices commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 ou après cette date, en appliquant les normes IFRS;

- que les sicaf immobilières exercent leurs activités dans un secteur spécifique, de taille limitée, où la comparabilité de l'information financière est importante pour les investisseurs;

- que, dans l'état actuel de la législation, les normes IFRS ne s'appliquent pas aux sicaf immobilières qui n'établissent pas de comptes consolidés; que l'application de normes comptables différentes aux sicaf immobilières qui établissent des comptes consolidés et à celles qui établissent uniquement des comptes statutaires est de nature à nuire à la comparabilité de l'information financière au sein de ce segment de marché spécifique;

- qu'en vue d'assurer la comparabilité souhaitée de l'information financière au sein du segment de marché concerné, le présent arrêté offre aux sicaf immobilières la faculté d'appliquer les normes comptables internationales précitées pour établir leurs comptes statutaires, à partir des exercices commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 ou après cette date;

- que, pour les mêmes raisons de comparabilité, il est important que les sicaf immobilières puissent, à partir de la date du basculement aux normes comptables internationales pour l'établissement des comptes consolidés, appliquer d'emblée ces mêmes normes pour établir leurs comptes statutaires;

- que certaines sicaf immobilières ont clôturé au 31 décembre 2005 leurs premiers comptes consolidés établis selon les normes comptables internationales précitées;

- qu'en application de l'article 8 de l'arrêté royal du 31 mars 2003 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis aux négociations sur un marché réglementé belge, les sociétés visées dans le présent arrêté doivent procéder à la publication d'un communiqué sur leur activité et leurs résultats dans les trois mois qui suivent la clôture de l'exercice;

- qu'il convient dès lors de prendre le présent arrêté royal avant la fin du mois de juin;

Vu l'avis 40594/2 du Conseil d'Etat, donné le 6 juin 2006 en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Op de voordracht van Onze Minister van Financiën,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

HOOFDSTUK I. — *De boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks*

*Afdeling I. — Toepassingsgebied*

**Artikel 1.** De bepalingen van hoofdstuk I zijn van toepassing op de Belgische openbare instellingen voor collectieve belegging als bedoeld in artikel 17 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles die hebben geopteerd voor de categorie van toegelaten beleggingen als bedoeld in artikel 7, eerste lid, 5° van diezelfde wet.

*Afdeling II. — Jaarrekening en geconsolideerde jaarrekening*

**Art. 2.** Voor elk boekjaar, beginnend op of na 1 januari 2007, stellen de in artikel 1 bedoelde vennootschappen hun enkelvoudige jaarrekening op met toepassing van de internationale standaarden voor jaarrekeningen die op balansdatum door de Europese Commissie zijn goedgekeurd met toepassing van artikel 3 van de Verordening 1606/2002/EG van het Europees Parlement en de Raad van 19 juli 2002 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen.

De in artikel 1 bedoelde vennootschappen hebben de mogelijkheid om de in het vorige lid bedoelde standaarden voor de opstelling van hun enkelvoudige jaarrekening toe te passen vanaf de boekjaren, beginnend op of na 1 januari 2005.

**Art. 3.** De in artikel 1 bedoelde vennootschappen die met toepassing van artikel 2 hun enkelvoudige jaarrekening opstellen met toepassing van de internationale standaarden voor jaarrekeningen, stellen de enkelvoudige balans en resultatenrekening op overeenkomstig de schema's opgenomen in hoofdstuk 1 van de bijlage bij dit besluit.

De posten van de balans en de resultatenrekening mogen worden weggelaten wanneer ze niet dienstig zijn voor het betrokken boekjaar of halfjaar.

De posten van de balans en de resultatenrekening worden aangepast, weggelaten of aangevuld indien dergelijke wijziging kan gerechtvaardigd worden door nieuwe of gewijzigde internationale standaarden of, in uitzonderlijke gevallen, door de specifieke activiteit of transacties van de vennootschap.

**Art. 4.** De in artikel 1 bedoelde vennootschappen kunnen de geconsolideerde balans en resultatenrekening opstellen overeenkomstig de schema's opgenomen in hoofdstuk 2 van de bijlage bij dit besluit, vanaf de boekjaren beginnend op of na 1 januari 2005.

**Art. 5.** De artikelen 22 tot 105, 170 en 172 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen zijn niet van toepassing op de in artikel 1 bedoelde vennootschappen die met toepassing van artikel 2 hun enkelvoudige jaarrekening opstellen met toepassing van de internationale standaarden voor jaarrekeningen.

*Afdeling III. Diverse bepalingen*

**Art. 6.** De in artikel 1 bedoelde vennootschappen die een geconsolideerde jaarrekening opstellen of die met toepassing van artikel 2 hun enkelvoudige jaarrekening opstellen met toepassing van de internationale standaarden voor jaarrekeningen, dienen voor de toepassing van artikel 52 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks onder schuldenlast te verstaan : alle rubrieken van de «Verplichtingen» in de balans met uitsluiting van de posten «I. Langlopende verplichtingen - A Voorzieningen», «I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten», «I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen», «II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen», «II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten» en «II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen» zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde schema's.

**Art. 7.** De in artikel 1 bedoelde vennootschappen die met toepassing van artikel 2 hun enkelvoudige jaarrekening opstellen met toepassing van de internationale standaarden voor jaarrekeningen, dienen ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal :

- 80 % van het bedrag bepaald volgens het schema opgenomen in hoofdstuk 3 van bijlage bij dit besluit; en

- de netto-vermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap zoals bedoeld in artikel 6.

Sur la proposition de Notre Ministre des Finances,

Nous avons arrêté et arrêtons :

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — *La comptabilité, les comptes annuels et les comptes consolidés des sicaf immobilières publiques*

*Section 1<sup>re</sup>. — Champ d'application*

**Article 1<sup>er</sup>.** Les dispositions du chapitre Ier s'appliquent aux organismes de placement collectif publics belges, tels que visés à l'article 17 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui ont opté pour la catégorie de placements autorisés prévue à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, de la même loi.

*Section II. — Comptes annuels et comptes consolidés*

**Art. 2.** Pour chaque exercice commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 ou après cette date, les sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> établissent leurs comptes statutaires en appliquant les normes comptables internationales qui, à la date de clôture du bilan, ont été adoptées par la Commission européenne en application de l'article 3 du règlement 1606/2002/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales.

Les sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> ont la faculté d'établir leurs comptes statutaires selon les normes visées à l'alinéa précédent à partir des exercices commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 ou après cette date.

**Art. 3.** Les sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> qui, en application de l'article 2, établissent leurs comptes statutaires en appliquant les normes comptables internationales, établissent leur bilan et leur compte de résultats statutaires conformément aux schémas figurant au chapitre 1<sup>er</sup> de l'annexe au présent arrêté.

Les postes du bilan et du compte de résultats peuvent être omis s'ils sont sans objet pour l'exercice ou le semestre considéré.

Les postes du bilan et du compte de résultats sont adaptés, supprimés ou complétés si une telle modification se justifie par l'adoption de nouvelles normes internationales ou la modification de normes existantes, ou, dans des cas exceptionnels, par l'activité ou les transactions spécifiques de la société.

**Art. 4.** Les sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> peuvent, à partir des exercices commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 ou après cette date, établir leur bilan et leur compte de résultats consolidés conformément aux schémas figurant au chapitre 2 de l'annexe au présent arrêté.

**Art. 5.** Les articles 22 à 105, 170 et 172 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés ne s'appliquent pas aux sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> qui, en application de l'article 2, établissent leurs comptes statutaires en appliquant les normes comptables internationales.

*Section III. Dispositions diverses*

**Art. 6.** Les sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> qui établissent des comptes consolidés ou qui, en application de l'article 2, établissent leurs comptes statutaires en appliquant les normes comptables internationales, doivent, aux fins de l'application de l'article 52 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, entendre par endettement toutes les rubriques du « Passif » figurant au bilan, à l'exception des postes « I. Passifs non courants - A Provisions », « I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture », « I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés », « II. Passifs courants - A. Provisions », « II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture » et « II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation », tels que prévus dans les schémas annexés au présent arrêté. ».

**Art. 7.** Les sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> qui, en application de l'article 2, établissent leurs comptes statutaires en appliquant les normes comptables internationales, doivent distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe au présent arrêté; et

- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 6.

**Art. 8.** § 1. Artikel 52, § 1, tweede lid van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak is niet van toepassing op de in artikel 1 bedoelde vennootschappen die een geconsolideerde jaarrekening opstellen of die met toepassing van artikel 2 hun enkelvoudige jaarrekening opstellen met toepassing van de internationale standaarden voor jaarrekeningen.

§ 2. De artikelen 57 en 60 tot 62 van het hetzelfde besluit zijn niet van toepassing op de in artikel 1 bedoelde vennootschappen die met toepassing van artikel 2 hun enkelvoudige jaarrekening opstellen met toepassing van de internationale standaarden voor jaarrekeningen.

**HOOFDSTUK II.** — *Wijzigingsbepalingen met betrekking tot het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak*

**Art. 9.** Artikel 33, § 3, wordt vervangen door de volgende paragraaf :

« § 3. De personen die de controle hebben over de vennootschap die de activiteit van vastgoedbelegging beoefent vóór haar vergunningsaanvraag, verbinden er zich toe om binnen een periode van 1 jaar na de inschrijving, over te gaan tot een openbaar aanbod tot verkoop of een openbaar aanbod tot inschrijving van tenminste 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de vennootschap bestaande na afloop van het aanbod. Deze personen verbinden er zich toe het openbaar aanbod tot verkoop of openbaar aanbod tot inschrijving te verrichten tegen een redelijke prijs. De Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantie-wezen beoordeelt de redelijkheid van de verkoopprijs of van de inschrijvingsprijs onder meer op basis van de waarde van de inventaris van de vennootschap die naar aanleiding van de inschrijving van de bevak werd bepaald.

Het eerste prospectus dat de bevak na het verkrijgen van de vergunning bekend maakt en die niet het openbaar aanbod tot verkoop of het openbaar aanbod tot inschrijving betreft, vermeldt de in het eerste lid bedoelde verbintenissen.

Wanneer de in het eerste lid bedoelde personen deze verbintenissen niet naleven of wanneer de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantie-wezen oordeelt dat de bedoelde verkoopprijs of inschrijvingsprijs niet redelijk is, kan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantie-wezen de beslissingen nemen als bedoeld in artikel 92 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De in het eerste lid bedoelde verbintenissen zijn niet vereist wanneer de betreffende vennootschap vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit in België reeds een openbaar beroep heeft gedaan op risicodragend kapitaal. ».

**Art. 10.** § 1. Artikel 42 van hetzelfde besluit wordt aangevuld met de volgende paragraaf :

« § 4. Met betrekking tot het beleggings- risicospreidingscriterium dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van vastgoed, wordt de vastgoedbevak geacht te voldoen aan het risicospreidingsvereiste bedoeld in de eerste paragraaf, ten belope van het onderdeel van het beleggingsrisico dat gedekt wordt door een lange termijn verbintenis van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte als huurder of gebruiker van de betrokken goederen.

Voor de toepassing van het vorige lid worden internationale publiekrechtelijke instellingen waarin één of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte deelnemen en regionale overheden van een lidstaat, gelijkgesteld met een lidstaat van de Europese Economische Ruimte. »

§ 2. Artikel 43 van hetzelfde besluit wordt aangevuld met de volgende paragraaf :

« § 6. De begrenzing bedoeld in § 1 is, voor wat betreft het beleggingsrisico dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van het vastgoed, niet van toepassing op vastgoed dat gedekt wordt door een lange termijn verbintenis van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte als huurder of gebruiker van de betrokken goederen.

Voor de toepassing van het vorige lid worden internationale publiekrechtelijke instellingen waarin één of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte deelnemen en regionale overheden van een lidstaat, gelijkgesteld met een lidstaat van de Europese Economische Ruimte. »

**Art. 11.** In artikel 52 § 1, eerste lid van hetzelfde besluit wordt het cijfer « 50 » vervangen door het cijfer « 65 ».

**Art. 8.** § 1<sup>er</sup>. L'article 52, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières ne s'applique pas aux sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> qui établissent des comptes consolidés ou qui, en application de l'article 2, établissent leurs comptes statutaires en appliquant les normes comptables internationales.

§ 2. Les articles 57 et 60 à 62 du même arrêté ne s'appliquent pas aux sociétés visées à l'article 1<sup>er</sup> qui, en application de l'article 2, établissent leurs comptes statutaires en appliquant les normes comptables internationales.

**CHAPITRE II.** — *Dispositions modificatives concernant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières*

**Art. 9.** L'article 33, § 3, est remplacé par le paragraphe suivant :

« § 3. Les personnes qui ont le contrôle de la société qui exerce l'activité de placement immobilier avant l'introduction de sa demande d'agrément, s'engagent à procéder soit à une offre publique de vente, soit à une offre en souscription publique, dans un délai d'un an après l'inscription, d'au moins 30 % des valeurs mobilières avec droit de vote de la société existant à l'issue de l'offre. Ces personnes s'engagent à effectuer l'offre publique de vente ou l'offre en souscription publique à un prix raisonnable. La Commission bancaire, financière et des Assurances juge du caractère raisonnable du prix de vente ou du prix de souscription sur la base, entre autres, de la valeur de l'inventaire de la société déterminée à l'occasion de l'inscription de la sicaf.

Le premier prospectus que la sicaf publie après l'inscription et qui ne concerne pas l'offre publique de vente ou l'offre en souscription publique, mentionne les engagements visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Lorsque les personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne respectent pas ces engagements ou lorsque la Commission bancaire, financière et des assurances estime que le prix de vente ou le prix de souscription n'est pas raisonnable, la Commission bancaire, financière et des assurances peut prendre les décisions visées à l'article 92 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Les engagements visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne sont pas exigés lorsque la société concernée a déjà fait en Belgique une appel au public au capital à risque avant la date d'entrée en vigueur de cet arrêté. ».

**Art. 10.** § 1<sup>er</sup>. L'article 42 du même arrêté est complété par le paragraphe suivant :

« § 4. En ce qui concerne le critère de répartition des risques d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, la sicaf immobilière est réputée satisfaire à l'exigence de répartition des risques visée au § 1<sup>er</sup>, à concurrence de la partie du risque d'investissement couvert par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace économique européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

Pour l'application de l'alinéa précédent, les organismes internationaux à caractère public dont font partie un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen et les autorités régionales d'un Etat membre, sont assimilés à un Etat membre de l'Espace économique européen. »

§ 2. L'article 43 du même arrêté est complété par le paragraphe suivant :

« § 6. La limite visée au § 1<sup>er</sup>, ne s'applique pas, en ce qui concerne le risque d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, aux biens immobiliers couverts par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace économique européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

Pour l'application de l'alinéa précédent, les organismes internationaux à caractère public dont font partie un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen et les autorités régionales d'un Etat membre, sont assimilés à un Etat membre de l'Espace économique européen. »

**Art. 11.** A l'article 52, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du même arrêté, le nombre « 50 » est remplacé par le nombre « 65 ».

HOOFDSTUK III. — *Inwerkingtreding*

**Art. 12.** Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

**Art. 13.** Onze Minister van Financiën is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 21 juni 2006.

ALBERT

Van Koningswege :  
De Minister van Financiën,  
D. REYNDERS

Bijlage bij het koninklijk besluit op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks

HOOFDSTUK 1. — *Schema's van de enkelvoudige jaarrekening, ondervindeling en omschrijving van de rubrieken*

Deel 1. Schema's van de enkelvoudige jaarrekening

*Afdeling 1. — Balansschema*

## ACTIVA

## I. Vaste Activa

## A. Goodwill

## B. Immateriële vaste activa

## C. Vastgoedbeleggingen

## D. Projectontwikkelingen

## E. Andere materiële vaste activa

## F. Financiële vaste activa

## G. Vorderingen financiële leasing

## H. Handelsvorderingen en andere vaste activa

## I. Uitgestelde belastingen - activa

## II. Vlottende activa

## A. Activa bestemd voor verkoop

## B. Financiële vlottende activa

## C. Vorderingen financiële leasing

## D. Handelsvorderingen

## E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

## F. Kas en kasequivalenten

## G. Overlopende rekeningen

## TOTAAL ACTIVA

## TOTAAL EIGEN VERMOGEN

## A. Kapitaal

## B. Uitgiftepremies

## C. Ingekochte eigen aandelen (-)

## D. Reserves

## E. Resultaat

F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)

## G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

## H. Wisselkoersverschillen

CHAPITRE III. — *Entrée en vigueur*

**Art. 12.** Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 13.** Notre Ministre des Finances est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 21 juin 2006.

ALBERT

Par le Roi :  
Le Ministre des Finances,  
D. REYNDERS

Annexe à l'arrêté royal relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières

CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — *Schémas des comptes statutaires, subdivision et définition des rubriques*

Partie 1<sup>re</sup>. — Schémas des comptes statutaires

*Section 1<sup>re</sup>. — Schéma du bilan*

## ACTIF

## I. Actifs non courants

## A. Goodwill

## B. Immobilisations incorporelles

## C. Immeubles de placement

## D. Projets de développement

## E. Autres immobilisations corporelles

## F. Actifs financiers non courants

## G. Créances de location-financement

## H. Créances commerciales et autres actifs non courants

## I. Actifs d'impôts différés

## II. Actifs courants

## A. Actifs détenus en vue de la vente

## B. Actifs financiers courants

## C. Créances de location-financement

## D. Créances commerciales

## E. Créances fiscales et autres actifs courants

## F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

## G. Comptes de régularisation

## TOTAL DE L'ACTIF

## TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

## A. Capital

## B. Primes d'émission

## C. Actions propres rachetées (-)

## D. Réserves

## E. Résultat

F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)

## G. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers

## H. Ecarts de conversion



## VERPLICHTINGEN

## I. Langlopende verplichtingen

## A. Voorzieningen

## B. Langlopende financiële schulden

## a. Kredietinstellingen

## b. Financiële leasing

## c. Andere

## C. Andere langlopende financiële verplichtingen

## D. Handelsschulden en andere langlopende schulden

## E. Andere langlopende verplichtingen

## F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

## a. Exit taks

## b. Andere

## II. Kortlopende verplichtingen

## A. Voorzieningen

## B. Kortlopende financiële schulden

## c. Kredietinstellingen

## b. Financiële leasing

## c. Andere

## C. Andere kortlopende financiële verplichtingen

## D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

## b. Exit taks

## c. Andere

## E. Andere kortlopende verplichtingen

## F. Overlopende rekeningen

## TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

*Afdeling 2. — Schema van de resultatenrekening*

## I. Huurinkomsten (+)

## II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)

## III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)

## NETTO HUURRESULTAAT (= I + II + III)

## IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)

## V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)

## VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)

## VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)

## VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)

## VASTGOEDRESULTAAT (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)

## IX. Technische kosten (-)

## X. Commerciële kosten (-)

## XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)

## XII. Beheerkosten vastgoed (-)

## XIII. Andere vastgoedkosten (-)

## VASTGOEDKOSTEN (= IX + X + XI + XII + XIII)

## OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)

## XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)

## XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)

## OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)

## XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)

## XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa (+/-)

## XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)

## OPERATIONEEL RESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII)

## PASSIF

## I. Passifs non courants

## A. Provisions

## B. Dettes financières non courantes

## a. Etablissements de crédit

## b. Location-financement

## c. Autres

## C. Autres passifs financiers non courants

## D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes

## E. Autres passifs non courants

## F. Passifs d'impôts différés

## a. Exit tax

## b. Autres

## II. Passifs courants

## A. Provisions

## B. Dettes financières courantes

## a. Etablissements de crédit

## b. Location-financement

## c. Autres

## C. Autres passifs financiers courants

## D. Dettes commerciales et autres dettes courantes

## a. Exit tax

## a. Autres

## E. Autres passifs courants

## F. Comptes de régularisation

## TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF

*Section 2. — Schéma du compte de résultats*

## I. Revenus locatifs (+)

## II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)

## III. Charges relatives à la location (+/-)

## RESULTAT LOCATIF NET (= I + II + III)

## IV. Récupération de charges immobilières (+)

## V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)

## VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)

## VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)

## VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)

## RESULTAT IMMOBILIER (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)

## IX. Frais techniques (-)

## X. Frais commerciaux (-)

## XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)

## XII. Frais de gestion immobilière (-)

## XIII. Autres charges immobilières (-)

## CHARGES IMMOBILIERES (= IX + X + XI + XII + XIII)

## RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)

## XIV. Frais généraux de la société (-)

## XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)

## RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)

## XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)

## XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)

## XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)

## RESULTAT D'EXPLOITATION (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII)

XIX. Financiële opbrengsten(+)

XX. Interestkosten(-)

XXI. Andere financiële kosten(-)

FINANCIEEL RESULTAAT (XIX + XX + XXI)

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI)

XXII. Vennootschapsbelasting (-)

XXIII. Exit taks (-)

BELASTINGEN (XXII + XXIII)

NETTO RESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII)

### Afdeling 3. — Resultaatverwerking

I. Te bestemmen winst (te verwerken verlies)

II. (Toevoeging aan) onttrekking aan het eigen vermogen

III. Over te dragen winst (over te dragen verlies)

IV. (Dividenduitkering)

Deel 2. — Verdere onderverdeling en omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans en de resultatenrekening

In dit deel worden bepaalde rubrieken van de schema's opgenomen in deel 1 verder onderverdeeld en omschreven.

Naar keuze van de vennootschap worden de hieronder vermelde posten en subposten ofwel opgenomen in het balansschema of naargelang het geval, het schema van de resultatenrekening ofwel in een verklarende toelichting.

### Afdeling 1. — Balansschema

ACTIVA

I. Vaste Activa

A. Goodwill

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IFRS 3.

B. Immateriële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 38.

C. Vastgoedbeleggingen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 40.

D. Projectontwikkelingen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 40, § 9 (d) die verwerkt worden overeenkomstig IAS 16.

E. Andere materiële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 16, andere dan de activa opgenomen onder de rubriek « D. Projectontwikkelingen ».

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Materiële vaste activa voor eigen gebruik » en « Andere ».

F. Financiële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vaste activa opgenomen onder de rubriek « H. Handelsvorderingen en andere vaste activa ».

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten « Activa aangehouden tot einde looptijd », « Activa beschikbaar voor verkoop », « Activa aan reële waarde via resultaat », « Leningen en vorderingen » en « Andere ».

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten « Vastgoedcertificaten », « Indekkingsinstrumenten », « Deelnemingen in andere vastgoedbevaks », « Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding » en « Andere ».

XIX. Revenus financiers (+)

XX. Charges d'intérêts (-)

XXI. Autres charges financières (-)

RESULTAT FINANCIER (XIX + XX + XXI)

RESULTAT AVANT IMPOT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI)

XXII. Impôts des sociétés (-)

XXIII. Exit tax (-)

IMPOT (XXII + XXIII)

RESULTAT NET (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII)

### Section 3. — Affectations et prélèvements

I. Bénéfice (Perte) à affecter

II. (Affectations aux) Prélèvements sur les capitaux propres

III. Bénéfice à reporter (Perte à reporter)

IV. (Distribution des dividendes)

Partie 2. — Subdivision et définition de certaines rubriques du bilan et du compte de résultats

Dans cette partie, certaines rubriques des schémas figurant dans la partie 1ère sont subdivisées et définies.

Selon le choix de la société, les postes et sous-postes mentionnés ci-dessous sont repris soit dans le schéma du bilan ou, selon le cas, dans le schéma du compte de résultats, soit dans une note explicative.

### Section 1<sup>re</sup>. — Schéma du bilan

ACTIF

I. Actifs non courants

A. Goodwill

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IFRS 3.

B. Immobilisations incorporelles

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 38.

C. Immeubles de placement

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 40.

D. Projets de développement

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 40, § 9 (d), qui sont traités conformément à la norme IAS 16.

E. Autres immobilisations corporelles

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 16, autres que les actifs portés sous la rubrique « D. Projets de développement ».

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Immobilisations de fonctionnement » et « Autres ».

F. Actifs financiers non courants

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers non courants portés sous la rubrique « H. Créances commerciales et autres actifs non courants ».

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir « Actifs détenus jusqu'à leur échéance », « Actifs disponibles à la vente », « Actifs à la juste valeur via le résultat », « Prêts et créances » et « Autres ».

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir « Certificats immobiliers », « Instruments de couverture », « Participations dans d'autres sicafi », « Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation » et « Autres ».

## G. Vorderingen financiële leasing

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de vorderingen financiële leasing zoals bedoeld in IAS 17.

## I. Uitgestelde belastingen – Activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de uitgestelde belastingen zoals bedoeld in IAS 12.

## II. Vlottende activa

## A. Activa bestemd voor verkoop

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa die overeenkomstig IFRS 5 bestemd zijn voor verkoop.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Vastgoedbeleggingen », « Vastgoedcertificaten » en « Andere activa ».

## B. Financiële vlottende activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vlottende activa opgenomen onder de rubrieken « D. Handelsvorderingen », « E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa » en « F. Kas en kasequivalenten ».

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten « Activa aangehouden tot einde looptijd », « Activa beschikbaar voor verkoop », « Activa aan reële waarde via resultaat », « Leningen en vorderingen » en « Andere ».

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten « Vastgoedcertificaten », « indekkingsinstrumenten », « deelnemingen in andere vastgoedbevaks », « Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding » en « Andere ».

## C. Vorderingen financiële leasing

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de vorderingen financiële leasing zoals bedoeld in IAS 17.

## E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « belastingen », « Bezoldigingen en sociale lasten » en « Andere ».

## F. Kas en kasequivalenten

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 7, §§ 6 tot 9.

## G. Overlopende Rekeningen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten », « Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen », « Voorafbetaalde vastgoedkosten », « Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten » en « Andere ».

## TOTAAL EIGEN VERMOGEN

## A. Kapitaal

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Geplaatst kapitaal » en « Kosten kapitaalverhoging ».

## D. Reserves

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Wettelijke », « Onbeschikbare », « Belastingvrije » en « Beschikbare ».

## E. Resultaat

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Overgedragen resultaten van vorige boekjaren » en « Resultaat van het boekjaar ».

De post « Resultaat van het boekjaar » dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Over te dragen resultaat » en « Voorgesteld dividend ».

## G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Deze rubriek vermeldt de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva die overeenkomstig IAS 39 via eigen vermogen worden verwerkt.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Op financiële activa beschikbaar voor verkoop » en « Op indekkingsinstrumenten ».

## H. Wisselkoersverschillen

Deze rubriek vermeldt de wisselkoersverschillen die overeenkomstig IAS 21 via eigen vermogen worden verwerkt.

## G. Créances de location-financement

Cette rubrique mentionne les montants des créances de location-financement telles que visées dans la norme IAS 17.

## I. Actifs d'impôts différés

Cette rubrique mentionne les montants des impôts différés tels que visés dans la norme IAS 12.

## II. Actifs courants

## A. Actifs détenus en vue de la vente

Cette rubrique mentionne les montants des actifs qui sont détenus en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Immeubles de placement », « Certificats immobiliers » et « Autres actifs ».

## B. Actifs financiers courants

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers courants portés sous les rubriques « D. Créances commerciales », « E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « F. Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir « Actifs détenus jusqu'à leur échéance », « Actifs disponibles à la vente », « Actifs à la juste valeur via le résultat », « Prêts et créances » et « Autres ». Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir « Certificats immobiliers », « Instruments de couverture », « Participations dans d'autres sicafi », « Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation » et « Autres ».

## C. Créances de location-financement

Cette rubrique mentionne les montants des créances de location-financement telles que visées dans la norme IAS 17.

## E. Créances fiscales et autres actifs courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Impôts », « Rémunérations et charges sociales » et « Autres ».

## F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 7, §§ 6 à 9.

## G. Comptes de régularisation

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Revenus immobiliers courus non échus », « Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir », « Charges immobilières payées d'avance », « Intérêts et autres charges financières payés d'avance » et « Autres ».

## TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

## A. Capital

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Capital souscrit » et « Frais d'augmentation de capital ».

## D. Réserves

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Légale », « Indisponible », « Immunisée » et « Disponible ».

## E. Résultat

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Résultats reportés des exercices antérieurs » et « Résultat de l'exercice ».

Le poste « Résultat de l'exercice » doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Résultat à reporter » et « Dividende proposé ».

## G. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers

Cette rubrique mentionne les variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers comptabilisés en capitaux propres conformément à la norme IAS 39.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Sur actifs financiers disponibles à la vente » et « Sur instruments de couverture ».

## H. Ecart de conversion

Cette rubrique mentionne les écarts de conversion comptabilisés en capitaux propres conformément à la norme IAS 21.

## VERPLICHTINGEN

## I. Langlopende verplichtingen

## A. Voorzeningen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de voorzieningen zoals bedoeld in IAS 37.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Pensioenen » en « Andere ».

## B. Langlopende financiële schulden

De post « Andere » van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Andere Leningen », « Ontvangen huurwaarborgen », « Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar », « Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar » en « Andere ».

## C. Andere langlopende financiële verplichtingen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Indekkingsinstrumenten » en « Andere ».

## D. Handelsschulden en andere langlopende schulden

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Handelsschulden » en « Andere ».

## F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de uitgestelde belastingen zoals bedoeld in IAS 12.

## II. Kortlopende verplichtingen

## A. Voorzeningen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de voorzieningen zoals bedoeld in IAS 37.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Pensioenen » en « Andere ».

## B. Kortlopende financiële schulden

De post « Andere » van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Andere Leningen », « Ontvangen huurwaarborgen », « Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op ten hoogste één jaar », « Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op ten hoogste één jaar » en « Andere ».

## C. Andere kortlopende financiële verplichtingen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Indekkingsinstrumenten » en « Andere ».

## D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

De post « Andere » van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Leveranciers », « Huurders » en « Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ».

## F. Overlopende rekeningen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten », « Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten » en « Andere ».

*Afdeling 2. — Schema van de resultatenrekening*

## I. Huurinkomsten

Onder huurinkomst wordt elke inkomst uit vastgoed verstaan.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Huur », « Gegarandeerde inkomsten », « Huurkortingen », « Huurvoordelen (incentives) », « Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten » en « Vergoeding financiële leasing en soortgelijken ».

De vergoedingen uit financiële leasing en soortgelijken zoals bedoeld in IAS 17, wordt onder de post « Vergoeding financiële leasing en soortgelijken » van de rubriek « I. Huurinkomsten » opgenomen indien activiteiten van financiële leasing en soortgelijken de hoofdactiviteit van de bevak uitmaken.

Onder soortgelijken wordt onder andere erfpacht, opstal en vruchtgebruik verstaan.

## II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

In de gevallen waarbij de vastgoedbevak overgaat tot de overdracht van het recht op inning van toekomstige huurinkomsten op vastgoed aan een derde en waarbij deze overdracht volkomen is en de vastgoedbevak bevrijdt van enigerlei verplichting ten aanzien van deze derde met betrekking tot het overgedragen recht, zal de derde in ruil voor deze overdracht een bedrag betalen aan de vastgoedbevak die overeenstemt met de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten zonder dat de vastgoedbevak een verplichting tot teruggave van dit bedrag aan die derde heeft.

## PASSIF

## I. Passifs non courants

## A. Provisions

Cette rubrique mentionne les montants des provisions telles que visées dans la norme IAS 37.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Pensions » et « Autres ».

## B. Dettes financières non courantes

Le poste « Autres » de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Autres emprunts », « Garanties locatives reçues », « Revenus immobiliers perçus d'avance avec recours à plus d'un an », « Revenus immobiliers cédés avec recours à plus d'un an » et « Autres ».

## C. Autres passifs financiers non courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Instruments de couverture » et « Autres ».

## D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Dettes commerciales » et « Autres ».

## F. Passifs d'impôts différés

Cette rubrique mentionne les montants des impôts différés tels que visés dans la norme IAS 12.

## II. Passifs courants

## A. Provisions

Cette rubrique mentionne les montants des provisions telles que visées dans la norme IAS 37.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Pensions » et « Autres ».

## B. Dettes financières courantes

Le poste « Autres » de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Autres emprunts », « Garanties locatives reçues », « Revenus immobiliers perçus d'avance avec recours à un an au plus », « Revenus immobiliers cédés avec recours à un an au plus » et « Autres ».

## C. Autres passifs financiers courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Instruments de couverture » et « Autres ».

## D. Dettes commerciales et autres dettes courantes

Le poste « Autres » de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Fournisseurs », « Locataires » et « Impôts, rémunérations et charges sociales ».

## F. Comptes de régularisation

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Revenus immobiliers perçus d'avance », « Intérêts et autres charges courus non échus » et « Autres ».

*Section 2. — Schéma du compte de résultats*

## I. Revenus locatifs

Par revenu locatif, on entend tout revenu provenant de biens immobiliers.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Loyers », « Revenus garantis », « Gratuités locatives », « Concessions accordées aux locataires (incentives) », « Indemnités de rupture anticipée de bail » et « Redevances de location-financement et similaires ».

Les redevances provenant d'activités de location-financement et similaires telles que visées dans la norme IAS 17, sont portées sous le poste « Redevances de location-financement et similaires » de la rubrique « I. Revenus locatifs » si les activités de location-financement et similaires constituent l'activité principale de la sicaf.

Par similaires, on entend notamment l'emphytéose, la superficie et l'usufruit.

## II. Reprises de loyers cédés et escomptés

Dans les cas où la sicaf immobilière cède à un tiers le droit de percevoir les revenus locatifs futurs sur des biens immobiliers et où cette cession est complète et exonère la sicaf immobilière de toute obligation à l'égard de ce tiers en ce qui concerne le droit cédé, le tiers en question versera à la sicaf immobilière, en échange de cette cession, un montant qui correspond à la valeur au comptant des revenus locatifs futurs sans que la sicaf immobilière ait une obligation de restitution de ce montant à ce tiers.



Dit bedrag wordt in de gevallen en onder de voorwaarden zoals gesteld in het vorige lid, in mindering gebracht van de waarde van het vastgoed. De waarde van het vastgoed zal jaarlijks verhoogd worden met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten van het vorige boekjaar en de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten van het boekjaar. Dit verschil wordt jaarlijks in deze rubriek opgenomen.

### III. Met verhuur verbonden kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Te betalen huur op gehuurde activa », « Waardeverminderingen op handelsvorderingen » en « Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen ».

### IV. Recuperatie van vastgoedkosten

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de kosten zoals bedoeld in rubriek « VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur » die de eigenaar dient te dragen volgens het Burgerlijk Wetboek of de gebruiken, maar die overeenkomstig de huurovereenkomst worden gerecupereerd van een huurder.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Verkregen vergoedingen op huurschade » en « Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur ».

V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de huurlasten en belastingen zoals bedoeld in de rubriek « VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen » die worden doorgerekend aan de huurder.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar » en « Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen ».

VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur

Deze rubriek vermeldt de bedragen van kosten m.b.t. huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de de huur die volgens het Burgerlijk wetboek of de gebruiken dienen te worden gedragen door de huurder, maar die overeenkomstig de huurovereenkomst worden gedragen door de eigenaar. De bedoelde kosten die kunnen worden gerecupereerd van een huurder, worden opgenomen in de rubriek « IV. Recuperatie van vastgoedkosten. »

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

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die volgens het Burgerlijk Wetboek of de gebruiken dienen te worden gedragen door de huurder maar die door derden worden gefactureerd aan de eigenaar. De bedoelde huurlasten en belastingen die kunnen worden doorgerekend aan de huurder, worden opgenomen in de rubriek « V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen. »

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Huurlasten gedragen door de eigenaar » en « Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen ».

### IX. Technische kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Recurrente technische kosten » en « Niet recurrente technische kosten ».

De post « Recurrente technische kosten » dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Herstellingen », « Vergoedingen voor totale waarborgen » en « Verzekeringspremies ».

De post « Niet recurrente technische kosten » dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau,...) » en « Schadegevallen ».

Ce montant est, dans les cas et aux conditions prévus à l'alinéa précédent, porté en déduction de la valeur des biens immobiliers. La valeur des biens immobiliers sera chaque année majorée de la différence entre la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice précédent et la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice. Cette différence est portée chaque année sous cette rubrique.

### III. Charges relatives à la location

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Loyers à payer sur locaux pris en location », « Réductions de valeur sur créances commerciales » et « Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales ».

### IV. Récupération de charges immobilières

Cette rubrique mentionne les montants des charges visées dans la rubrique « VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail » qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumés par le propriétaire, mais qui, en vertu du bail, sont récupérées auprès d'un locataire.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs » et « Récupération sur remises en état au terme du bail ».

V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

Cette rubrique mentionne les montants des charges locatives et taxes visées dans la rubrique « VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués » qui sont refacturées au locataire.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire » et « Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués ».

VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail

Cette rubrique mentionne les montants des frais liés aux dégâts locatifs et aux remises en état au terme du bail qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumés par le locataire, mais qui, en vertu du bail, sont pris en charge par le propriétaire. Les frais visés qui peuvent être récupérés auprès d'un locataire, sont portés sous la rubrique « IV. Récupération de charges immobilières. »

VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

Cette rubrique mentionne les montants des charges locatives et taxes sur immeubles loués qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumés par le locataire, mais qui sont facturées par des tiers au propriétaire. Les charges locatives et taxes visées qui peuvent être refacturées au locataire, sont portées sous la rubrique « V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués. »

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Charges locatives exposées par le propriétaire » et « Précomptes et taxes sur immeubles loués ».

### IX. Frais techniques

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Frais techniques récurrents » et « Frais techniques non récurrents ».

Le poste « Frais techniques récurrents » doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Réparations », « Redevances de garantie totale » et « Primes d'assurances ».

Le poste « Frais techniques non récurrents » doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...) » et « Sinistres ».

## X. Commerciële kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Makelaarscommissies », « Publiciteit » en « Erelonen van advocaten en juridische kosten ».

## XII. Beheerkosten vastgoed

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Externe beheervergoedingen » en « (Interne) beheerkosten van het patrimonium ».

## XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

Deze rubriek vermeldt het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen zoals bedoeld in IAS 40.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) en « Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen ».

## XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Deze rubriek vermeldt het resultaat van de verkopen van activa, andere dan vastgoedbeleggingen en financiële activa.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten) » en « Boekwaarde van de verkochte andere niet-financiële activa ».

## XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Deze rubriek vermeldt de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zoals bedoeld in IAS 40.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen » en « Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ».

## XIX. Financiële opbrengsten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Geïnde interesten en dividenden », « Vergoeding financiële leasing en soortgelijken », « Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden », « Variaties in de reële waarde van financiële activa », « Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa » en « Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken ».

De vergoedingen uit financiële leasing en soortgelijken zoals bedoeld in IAS 17, wordt onder de post « Vergoeding financiële leasing en soortgelijken » van de rubriek « XIX. Financiële opbrengsten » opgenomen indien activiteiten van financiële leasing en soortgelijken niet behoren tot de normale bedrijfsactiviteit van de vastgoedbelegging.

Onder soortgelijken wordt onder andere erfpacht, opstal en vruchtgebruik verstaan.

## XX. Interestkosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Nominale interestlasten op leningen », « Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden », « Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden » en « Andere interestkosten ».

## XXI. Andere financiële kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Bankkosten en andere commissies », « Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden », « Variaties in de reële waarde van financiële activa », « Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa » en « Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken ».

## X. Frais commerciaux

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Commissions d'agence », « Publicité » et « Honoraires d'avocats et frais juridiques ».

## XII. Frais de gestion immobilière

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Honoraires versés aux gérants (externes) » et « Charges (internes) de gestion d'immeubles ».

## XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement

Cette rubrique mentionne le résultat de la vente d'immeubles de placement tels que visés dans la norme IAS 40.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) » et « Valeur comptable des immeubles vendus ».

## XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers

Cette rubrique mentionne le résultat des ventes d'actifs autres que des immeubles de placement et des actifs financiers.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction) » et « Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus ».

## XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

Cette rubrique mentionne les variations de la juste valeur des immeubles de placement tels que visés dans la norme IAS 40.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement » et « Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement ».

## XIX. Revenus financiers

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Intérêts et dividendes perçus », « Redevances de location-financement et similaires », « Produits résultant d'instruments financiers de couverture », « Variations de la juste valeur des actifs financiers », « Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers » et « Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires ».

Les redevances provenant d'activités de location-financement et similaires telles que visées dans la norme IAS 17, sont portées sous le poste « Redevances de location-financement et similaires » de la rubrique « XIX. Revenus financiers » si les activités de location-financement et similaires ne font pas partie de l'activité courante de la sica immobilière.

Par similaires, on entend notamment l'emphytéose, la superficie et l'usufruit.

## XX. Charges d'intérêts

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Intérêts nominaux sur emprunts », « Reconstitution du nominal des dettes financières », « Charges résultant d'instruments financiers de couverture » et « Autres charges d'intérêts ».

## XXI. Autres charges financières

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Frais bancaires et autres commissions », « Charges résultant d'instruments financiers de couverture », « Variations de la juste valeur des actifs financiers », « Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers » et « Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires ».

HOOFDSTUK 2. — *Schema's van de geconsolideerde jaarrekening*

## Deel 1. Schema's van de geconsolideerde jaarrekening

*Afdeling 1. — Balansschema*

## ACTIVA

## I. Vaste Activa

## A. Goodwill

## B. Immateriële vaste activa

## C. Vastgoedbeleggingen

## D. Projectontwikkelingen

## E. Andere materiële vaste activa

## F. Financiële vaste activa

## G. Vorderingen financiële leasing

## H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie

## I. Handelsvorderingen en andere vaste activa

## J. Uitgestelde belastingen - activa

## II. Vlottende activa

## A. Activa bestemd voor verkoop

## B. Financiële vlottende activa

## C. Vorderingen financiële leasing

## D. Handelsvorderingen

## E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

## F. Kas en kasequivalenten

## G. Overlopende rekeningen

## TOTAAL ACTIVA

## TOTAAL EIGEN VERMOGEN

## I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap

## A. Kapitaal

## B. Uitgiftepremies

## C. Ingekochte eigen aandelen (-)

## D. Reserves

## E. Resultaat

## F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

## G. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

## H. Wisselkoersverschillen

## II. Minderheidsbelangen

## VERPLICHTINGEN

## I. Langlopende verplichtingen

## A. Voorzieningen

## B. Langlopende financiële schulden

## a. Kredietinstellingen

## b. Financiële leasing

## c. Andere

## C. Andere langlopende financiële verplichtingen

## D. Handelsschulden en andere langlopende schulden

## E. Andere langlopende verplichtingen

## F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

## a. Exit taks

## b. Andere

## II. Kortlopende verplichtingen

## A. Voorzieningen

## B. Kortlopende financiële schulden

## a. Kredietinstellingen

## b. Financiële leasing

## c. Andere

## C. Andere kortlopende financiële verplichtingen

## D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

## a. Exit taks

## b. Andere

## E. Andere kortlopende verplichtingen

## F. Overlopende rekeningen

## TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

CHAPITRE 2. — *Schémas des comptes consolidés*Partie 1<sup>re</sup>. — Schémas des comptes consolidés*Section 1<sup>re</sup>. — Schéma du bilan*

## ACTIF

## I. Actifs non courants

## A. Goodwill

## B. Immobilisations incorporelles

## C. Immeubles de placement

## D. Projets de développement

## E. Autres immobilisations corporelles

## F. Actifs financiers non courants

## G. Créances de location-financement

## H. Participations mises en équivalence

## I. Créances commerciales et autres actifs non courants

## J. Actifs d'impôts différés

## II. Actifs courants

## A. Actifs détenus en vue de la vente

## B. Actifs financiers courants

## C. Créances de location-financement

## D. Créances commerciales

## E. Créances fiscales et autres actifs courants

## F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

## G. Comptes de régularisation

## TOTAL DE L'ACTIF

## TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

## I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère

## A. Capital

## B. Primes d'émission

## C. Actions propres rachetées (-)

## D. Réserves

## E. Résultat

## F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

## G. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers

## H. Ecart de conversion

## II. Intérêts minoritaires

## PASSIF

## I. Passifs non courants

## A. Provisions

## B. Dettes financières non courantes

## a. Etablissements de crédit

## b. Location-financement

## c. Autres

## C. Autres passifs financiers non courants

## D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes

## E. Autres passifs non courants

## F. Passifs d'impôts différés

## a. Exit tax

## b. Autres

## II. Passifs courants

## A. Provisions

## B. Dettes financières courantes

## b. Etablissements de crédit

## b. Location-financement

## c. Autres

## C. Autres passifs financiers courants

## D. Dettes commerciales et autres dettes courantes

## a. Exit tax

## b. Autres

## E. Autres passifs courants

## F. Comptes de régularisation

## TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF

## Afdeling 2. — Schema van de resultatenrekening

I. Huurinkomsten (+)
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)
NETTO HUURRESULTAAT (=I +II + III)
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur(-)
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)
VASTGOEDRESULTAAT (= I +II+ III +IV + V +VI + VII + VIII)
IX. Technische kosten (-)
X. Commerciële kosten (-)
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)
XII. Beheerkosten vastgoed (-)
XIII. Andere vastgoedkosten (-)
VASTGOEDKOSTEN(= IX +X + XI + XII + XIII)
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX + X +XI +XII +XIII)
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV + XV)
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)
XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa (+/-)
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)
OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII)
XIX. Financiële opbrengsten(+)
XX. Interestkosten(-)
XXI. Andere financiële kosten(-)
FINANCIEEL RESULTAAT (XIX + XX + XXI)
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie (+)
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII)
XXIII. Vennootschapsbelasting (-)
XXIV. Exit taks (-)
BELASTINGEN (XXIII + XXIV)
NETTO RESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV)
Toerekenbaar aan :
Minderheidsbelangen
Aandeelhouders van de groep

## Deel 2. — Verdere onderverdeling en omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans en de resultatenrekening

Tenzij hieronder anders vermeld, wordt voor de verdere onderverdeling en de omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans en de resultatenrekening verwezen naar deel 2 van hoofdstuk 1 van de bijlage bij dit besluit.

## Section 2. — Schéma du compte de résultats

I. Revenus locatifs (+)
II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)
III. Charges relatives à la location (+/-)
RESULTAT LOCATIF NET (=I +II + III)
IV. Récupération de charges immobilières (+)
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)
RESULTAT IMMOBILIER (= I +II+ III +IV + V +VI + VII + VIII)
IX. Frais techniques (-)
X. Frais commerciaux (-)
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)
XII. Frais de gestion immobilière (-)
XIII. Autres charges immobilières (-)
CHARGES IMMOBILIERES (= IX +X + XI + XII + XIII)
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX + X + XI + XII + XIII)
XIV. Frais généraux de la société (-)
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV + XV)
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)
RESULTAT D'EXPLOITATION (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII)
XIX. Revenus financiers (+)
XX. Charges d'intérêts (-)
XXI. Autres charges financières (-)
RESULTAT FINANCIER (XIX + XX + XXI)
XXII. Produits des participations mises en équivalence (+)
RESULTAT AVANT IMPOT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII)
XXIII. Impôts des sociétés (-)
XXIV. Exit tax (-)
IMPOT (XXIII + XXIV)
RESULTAT NET (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV)
Attribuable à :
Intérêts minoritaires
Part du groupe

## Partie 2. — Subdivision et définition de certaines rubriques du bilan et du compte de résultats

Sauf mention contraire précisée ci-dessous, l'on se reportera, pour la subdivision et la définition de certaines rubriques du bilan et du compte de résultats, à la partie 2 du chapitre 1<sup>er</sup> de l'annexe au présent arrêté.



## Afdeling 1. — Balansschema

## ACTIVA

## I. Vaste Activa

## F. Financiële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vaste activa opgenomen onder de rubrieken « H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie » en « I. Handelsvorderingen en andere vaste activa ».

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten « Activa aangehouden tot einde looptijd », « Activa beschikbaar voor verkoop », « Activa aan reële waarde via resultaat », « Leningen en vorderingen » en « Andere ».

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten « Vastgoedcertificaten », « Indekkingsinstrumenten », « Deelnemingen in andere vastgoedbevaks » en « Andere ».

## H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 28.

## II. Vlottende activa

## B. Financiële vlottende activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vlottende activa opgenomen onder de rubrieken « D. Handelsvorderingen », « E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa » en « F. Kas en kasequivalenten ».

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten « Activa aangehouden tot einde looptijd », « Activa beschikbaar voor verkoop », « Activa aan reële waarde via resultaat », « Leningen en vorderingen » en « Andere ».

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten « Vastgoedcertificaten », « indekkingsinstrumenten », « deelnemingen in andere vastgoedbevaks » en « Andere ».

HOOFDSTUK 3. — *Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 7, eerste streepje*

## Deel 1. — Schema van de berekening

Het bedrag bedoeld in artikel 7, eerste streepje is gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat (A) en van de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B). (A) en (B) worden volgens het onderstaande schema berekend.

Gecorrigeerd resultaat (A)

Netto-resultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardeverminderingen

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Andere niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden op vastgoed

(meer-en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

Section 1<sup>re</sup>. — Schéma du bilan

## ACTIF

## I. Actifs non courants

## F. Actifs financiers non courants

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers non courants portés sous les rubriques « H. Participations mises en équivalence » et « I. Créances commerciales et autres actifs non courants ».

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir « Actifs détenus jusqu'à leur échéance », « Actifs disponibles à la vente », « Actifs à la juste valeur via le résultat », « Prêts et créances » et « Autres ».

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir « Certificats immobiliers », « Instruments de couverture », « Participations dans d'autres sicafi » et « Autres ».

## H. Participations mises en équivalence

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 28.

## II. Actifs courants

## B. Actifs financiers courants

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers courants portés sous les rubriques « D. Créances commerciales », « E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « F. Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir « Actifs détenus jusqu'à leur échéance », « Actifs disponibles à la vente », « Actifs à la juste valeur via le résultat », « Prêts et créances » et « Autres ».

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir « Certificats immobiliers », « Instruments de couverture », « Participations dans d'autres sicafi » et « Autres ».

CHAPITRE 3. — *Schéma de calcul du montant visé à l'article 7, premier tiret*Partie 1<sup>re</sup>. — Schéma de calcul

Le montant visé à l'article 7, premier tiret, est égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant.

Résultat corrigé (A)

Résultat net

+ Amortissements

+ Réductions de valeur

- Reprises de réductions de valeur

- Reprises de loyers cédés et escomptés

+/- Autres éléments non monétaires

+/- Résultat sur vente de biens immobiliers

+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers

= Résultat corrigé (A)

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice

(plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar

(meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar

(meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

= Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

## Deel 2. — Toelichting bij het schema van de berekening

In dit deel wordt verduidelijkt in welke rubrieken of posten van de resultatenrekening zoals opgenomen in de Hoofdstuk 1 van de bijlage bij dit besluit, de bedragen van de bestanddelen van het gecorrigeerd resultaat zijn opgenomen.

De bedragen van de « Afschrijvingen » zijn opgenomen in de rubrieken « XII. Beheerkosten vastgoed » en « XIV. Algemene kosten van de vennootschap ».

De bedragen van de « Waardeverminderingen » en de « Terugnemingen van de waardeverminderingen » zijn opgenomen in respectievelijk de posten « Waardeverminderingen op handelsvorderingen » en « Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen » van de rubriek « III. Met verhuur verbonden kosten ».

De bedragen van de « Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren » zijn opgenomen in de rubriek « II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren ».

De bedragen van de « Andere niet-monetaire bestanddelen » zijn onder meer opgenomen in de post « Huurvoordelen (incentives) van de rubriek « I. Huurinkomsten », de posten « Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden » en « Variaties in de reële waarde van financiële activa van de rubriek « XIX. Financiële opbrengsten », de post « Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden » van de rubriek « XX. Interestkosten » en de posten « Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden » en « Variaties in de reële waarde van financiële activa » van de rubriek « XXI. Andere financiële kosten ».

De bedragen van het « Resultaat verkoop vastgoed » zijn opgenomen in de rubriek « XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen », de post « Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa van de rubriek « XIX. Financiële opbrengsten » en de post « Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa » van de rubriek « XXI. Andere financiële kosten ».

De bedragen van de « Variaties in de reële waarde van vastgoed » zijn opgenomen in de rubriek « XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen », de post « Variaties in de reële waarde van financiële activa van de rubriek « XIX. Financiële opbrengsten » en de post « Variaties in de reële waarde van financiële activa » van de rubriek « XXI. Andere financiële kosten ».

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 21 juni 2006.

ALBERT

Van Koningswege :

De Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën,

D. REYNDEERS

- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans

(plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans

(plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

## Partie 2. — Commentaire du schéma de calcul

Cette partie précise sous quelles rubriques ou sous quels postes du compte de résultats, tels que prévus au chapitre 1<sup>er</sup> de l'annexe au présent arrêté, sont repris les montants des éléments du résultat corrigé.

Les montants des « Amortissements » sont repris sous les rubriques « XII. Frais de gestion immobilière » et « XIV. Frais généraux de la société ».

Les montants des « Réductions de valeur » et des « Reprises de réductions de valeur » sont repris respectivement sous les postes « Réductions de valeur sur créances commerciales » et « Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales » de la rubrique « III. Charges relatives à la location ».

Les montants des « Reprises de loyers cédés et escomptés » sont repris sous la rubrique « II. Reprises de loyers cédés et escomptés ».

Les montants des « Autres éléments non monétaires » sont repris notamment sous le poste « Concessions accordées aux locataires (incentives) » de la rubrique « I. Revenus locatifs », sous les postes « Produits résultant d'instruments financiers de couverture » et « Variations de la juste valeur des actifs financiers » de la rubrique « XIX. Revenus financiers », sous le poste « Reconstitution du nominal des dettes financières » de la rubrique « XX. Charges d'intérêts » et sous les postes « Charges résultant d'instruments financiers de couverture » et « Variations de la juste valeur des actifs financiers » de la rubrique « XXI. Autres charges financières ».

Les montants du « Résultat sur vente de biens immobiliers » sont repris sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement », sous le poste « Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers » de la rubrique « XIX. Revenus financiers » et sous le poste « Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers » de la rubrique « XXI. Autres charges financières ».

Les montants des « Variations de la juste valeur des biens immobiliers » sont repris sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement », sous le poste « Variations de la juste valeur des actifs financiers » de la rubrique « XIX. Revenus financiers » et sous le poste « Variations de la juste valeur des actifs financiers » de la rubrique « XXI. Autres charges financières ».

Vu pour être annexé à Notre arrêté du 21 juin 2006.

ALBERT

Par le Roi :

Le Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances,

D. REYNDEERS