



Befimmo

Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011

# When a vision takes shape



# INLEIDING

## BENOÎT DE BLIECK, CEO

**In de huidige conjunctuur is het meer dan ooit belangrijk om dynamisch te blijven. Het is het geschikte moment om onze portefeuille te ontwikkelen en aantrekkelijk te houden, met name in een optiek van duurzame ontwikkeling.**

### **Dit jaar besliste u om verder en zelfs nog meer te investeren in uw portefeuille?**

Inderdaad, het is rustig op de markt en het leek ons een goed idee om proactief te blijven en vooruit te lopen op de herleving van de vastgoedmarkt. Daarom spitsten we ons vooral toe op onze portefeuille, om deze op een hoog kwaliteitsniveau te houden. Het heeft geen zin om deze crisis gewoon te ondergaan. Het is vandaag eerder een kwestie van ondernemender te zijn dan ooit om concurrerend te blijven. Nu de grootste aandacht geven aan onze portefeuille en er goed voor zorgen, is volgens ons de beste manier om constructief het hoofd te bieden aan het klimaat dat momenteel heerst.

Onze gebouwen op het verwachtingsniveau van de markt houden, betekent onder meer ons toeleggen op de milieuvraagstukken die vandaag zeer terecht centraal staan bij de spelers van de sector, zowel klanten als huurders en verkopers. Het thema van dit Verslag diende zich dus als vanzelf aan: deze laatste maanden werden inderdaad besteed aan grootscheepse renovaties, ik denk aan de gebouwen Froissart en Wetenschap-Montoyer.

Door een goed onderhoud van deze gebouwen blijven ze aantrekkelijk en blijven ze inkomsten opleveren. Dat is ook zo in tijden van crisis.

### **Hebt u een concreet voorbeeld in gedachten?**

Ja, het gebouw Ocean House in Zaventem bijvoorbeeld. Nadat de huurder wegging, hebben we voor ongeveer 2 miljoen € gerenoveerd in dat gebouw. Het is nu alweer voor de helft verhuurd. Zonder grote werken hadden we gewoonweg geen nieuwe huurder kunnen vinden.

### **Zelfs vandaag blijft u een *Pure Player*?**

Zeer zeker! Wij geloven vast dat een duidelijke en transparante aanpak waarde creëert. Deze strategie van *Pure Player*, die nu al meer dan vijf jaar eigen is aan Befimmo, is ons “handelsmerk”

geworden. Wij willen de belegger het voordeel van duidelijkheid en overzichtelijkheid bieden dat hij nodig heeft om zich op de markt te bewegen.

En het is net in deze moeilijke tijden dat we, volgens mij, het hoofd koel moeten houden en trouw moeten blijven aan dit beleid dat ons altijd veel heeft opgeleverd.

### **Het lijkt op het eerste gezicht dat de bouw van het gebouw “Paradis” haaks staat op deze strategie van *Pure Player*. Doet u hier niet eerder aan vastgoedpromotie?**

Nee, het huidige gebouw en de grond maken al sinds 2006 deel uit van onze portefeuille door de overname van Fedimmo. Ook het nieuwe gebouw zal in onze portefeuille blijven. Het is bestemd voor de nieuwe kantoren van de Federale Overheidsdienst Financiën, aan wie het voor een vast termijn van 25 jaar verhuurd is (tot juni 2038). Er is dus geen bezettingsrisico.

Zonder van koers te wijzigen, hebben we van de gelegenheid gebruik gemaakt om onze competenties uit te diepen. Befimmo ontwikkelt al sinds 2006 haar technische competenties op het gebied van studie van renovatieprojecten. We hebben nu een team van een tiental mensen dat gespecialiseerd is in de studie van dergelijke projecten en het opvolgen van werken op grote schaal. Twee van hen zijn ook nog eens in het bijzonder gespecialiseerd in duurzame ontwikkeling.

De interne ontwikkeling van deze competenties is beslist een meerwaarde voor onze strategie van *Pure Player*. Het is een mooie stap vooruit voor Befimmo.

Om dit Verslag in te leiden, wou ik graag beklemtonen dat Befimmo zich volledig aansluit bij de principes van duurzame ontwikkeling en een voortrekker wil zijn op dit vlak. Zoals u kunt vaststellen, besteden we niet alleen de middelen om aantrekkelijk te blijven in deze kalmere periode op de vastgoedmarkt, maar zien we de dingen ook op de lange termijn...

**Jaarlijks Financieel Verslag over de maatschappelijke rekeningen afgesloten op 31 december 2011 en over de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2011, voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 25 april 2012.**

**Ingevolge de goedkeuring van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo door de Algemene Vergadering van aandeelhouders op 22 juni 2011, liep het voorbije boekjaar, dat op 1 oktober 2010 begon, af op 31 december 2011. Het had zodoende uitzonderlijk een duur van 15 maanden.**

**Om de financiële informatie beter te kunnen vergelijken, publiceert Befimmo ook de financiële gegevens over herwerkte periodes van 12 maanden die respectievelijk lopen van 1 januari 2010 tot 31 december 2010 en van 1 januari 2011 tot 31 december 2011. De gegevens over de herwerkte periodes in het hoofdstuk “Financieel verslag” ondergingen een controle door de Commissaris.**

**Dit Jaarlijks Financieel Verslag wordt opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.**

**Elke verwijzing naar de portefeuille, het vermogen, de cijfergegevens, de activiteiten van Befimmo moet worden begrepen op geconsolideerde basis, met inbegrip van deze van haar dochterondernemingen, tenzij het tegendeel blijkt uit de context of uit een uitdrukkelijke vermelding.**

# INHOUDSTAFEL

- 1 *Kerncijfers*
- 2 *Brief aan de aandeelhouders*
- 4 *Identiteit en strategie van Befimmo*

## 7 Beheersverslag

- 8 Belangrijkste gebeurtenissen van het boekjaar
- 16 Brusselse vastgoedmarkt
- 20 Portefeuille
- 30 Conclusies van de vastgoedexpert
- 32 Portefeuille in detail
- 36 Informatie over de belangrijkste risico's
- 44 Financiële structuur
- 47 Financiële resultaten
- 50 EPRA-aanbevelingen voor de *Best Practices* inzake prestatie-indicatoren
- 62 Bestemming van het resultaat
- 66 Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting
- 67 Vooruitzichten en dividendbeleid
- 72 Evolutie van het Befimmo-aandeel
- 76 Aandeelhouderstructuur
- 77 Aandeelhoudersagenda 2012
- 78 Corporate-governanceverklaring

## 103 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

- 104 Boodschap van de CEO
- 106 Algemene informatie
- 110 Onze visie in een welbepaalde context
- 113 Beheer van het maatschappelijk verantwoord ondernemen
- 119 De belangrijkste verwezenlijkingen
- 135 Prestatie-indicatoren
- 150 Kwantitatieve doelstellingen
- 152 Bijkomende informatie
- 153 Bijlagen

## 179 Financieel verslag

- 180 Geconsolideerd verslag
- 233 Statutair verslag

## 237 Algemene inlichtingen

- 238 Identificatie
- 240 Maatschappelijk kapitaal
- 241 Identiteit van de oprichter van Befimmo CommVA
- 241 Commanditaire Vennootschap op Aandelen
- 242 Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts
- 242 Aangifte van verantwoordelijke personen
- 242 Statuten van Befimmo CommVA
- 243 De Vastgoedbevak (België)

## 245 Bijlage

- 246 Geconsolideerde portefeuille van Befimmo



# GECONSOLIDEERDE RESULTATEN & KERNCIJFERS 2011

Samenvattende  
geconsolideerde  
resultatenrekening  
(in duizend €)

	31.12.2011 (15 maanden)	31.12.2011 (12 maanden)	31.12.2010	30.09.2010 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
<b>COURANT NETTORESULTAAT</b>				
Nettohuurresultaat	155 752	124 629	123 691	123 452
Nettovastgoedkosten	-8 988	-7 638	-7 435	-7 753
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>146 764</b>	<b>116 992</b>	<b>116 256</b>	<b>115 699</b>
Algemene kosten van de Vennootschap	-17 695	-14 218	-12 700	-12 512
Andere operationele opbrengsten en kosten	-72	-191	8 678	8 970
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>128 997</b>	<b>102 583</b>	<b>112 235</b>	<b>112 157</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)	14 769	14 623	361	215
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	<b>143 766</b>	<b>117 206</b>	<b>112 595</b>	<b>112 372</b>
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	-34 495	-28 824	-22 508	-22 792
Belastingen op het courant nettoresultaat	-818	-668	-651	-651
<b>Courant nettoresultaat</b>	<b>108 453</b>	<b>87 715</b>	<b>89 436</b>	<b>88 928</b>
<b>Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>-26 403</b>	<b>-18 984</b>	<b>-31 628</b>	<b>-34 557</b>
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</b>	<b>5 038</b>	<b>-2 523</b>	<b>1 350</b>	<b>-3 774</b>
<b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen &amp; de financiële activa en passiva</b>	<b>-21 365</b>	<b>-21 507</b>	<b>-30 277</b>	<b>-38 331</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>87 088</b>	<b>66 208</b>	<b>59 159</b>	<b>50 598</b>
<b>NETTORESULTAAT (groepsaandeel)</b>	<b>81 856</b>	<b>61 992</b>	<b>55 019</b>	<b>46 659</b>
<b>NETTORESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>5 232</b>	<b>4 216</b>	<b>4 140</b>	<b>3 938</b>
<b>EPRA EARNINGS (groepsaandeel)</b>	<b>90 023</b>	<b>70 287</b>	<b>85 034</b>	<b>84 746</b>
NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)	4,87	3,69	3,28	2,78
COURANT NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)	6,22	5,03	5,09	5,06
EPRA EARNINGS (€/aandeel) (groepsaandeel)	5,35	4,18	5,06	5,05





## Kerncijfers

	31.12.2011 (15 maanden)	31.12.2011 (12 maanden) <i>herwerkte periode</i>	30.09.2010 (12 maanden)
Totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m <sup>2</sup> )	851 441	851 441	830 164
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	1 971,3	1 971,3	1 922,6
Bezettingsgraad <sup>(1)</sup> (%)	94,3	94,3	95,5
Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders <sup>(2)</sup> (in miljoen €)	1 002,6	1 002,6	1 017,4
Schuldratio <sup>(3)</sup> (%)	45,8	45,8	44,1
<i>Loan-to-value</i> <sup>(4)</sup> (%)	44,2	44,2	40,9
Investeringsvermogen na dividend (in miljoen €)	1 062,5	1 062,5	999,2

## Kerncijfers per aandeel <sup>(2)</sup>

Intrinsieke waarde (€)	57,17	57,17	60,60
Slotkoers (€)	50,28	50,28	62,00
Nettoresultaat (€)	4,87	3,69	2,78
Return op eigen vermogen <sup>(5)</sup> (%) (op de beschouwde periode)	7,10	6,85	4,78
Brutodividend (€)	4,93 <sup>(6)</sup>	-	3,90
Return op koers (%) (op de beschouwde periode)	-4,97	-11,16	1,71
Brutorendement <sup>(7)</sup> (%)	7,84	-	6,29

## EPRA Key Performance Measures <sup>(8)</sup>

EPRA earnings (€ per aandeel)	5,35	4,18	5,05
EPRA NAV (€ per aandeel)	57,37	57,37	61,68
EPRA NNNAV (€ per aandeel)	57,03	57,03	60,26
EPRA NET INITIAL YIELD (%)	6,06	6,06	6,22
EPRA 'topped-up' NET INITIAL YIELD (%)	6,26	6,26	-
EPRA leegstandsgraad (%)	6,13	6,13	4,72

(1) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring, dit wil zeggen op basis van de vastgoedbeleggingen uitgezonderd het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

(2) De financiële gegevens worden voorgesteld als "groepsaandeel".

(3) De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

(4) *Loan-to-value* ("LTV") : [(financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

(5) De return op jaarbasis komt overeen met de IRR (*Internal Rate of Return*) of interne rentabiliteitsvoet.

(6) Ingevolge de publicatie van de wet van 28 december 2011 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2011) bedraagt het belastingtarief van de roerende voorheffing voor een Vastgoedbevak 21% voor de toekenning of betaalbaarstelling van dividenden vanaf 1 januari 2012 in plaats van 15%. Natuurlijke personen die meer dan 20.020 € per jaar roerende inkomsten hebben, worden eveneens onderworpen aan een bijbelasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.020 €. Deze bijbelasting wordt in geen geval ten laste genomen door Befimmo.

(7) Het brutorendement is het brutodividend, gedeeld door de beurskoers op datum van de afsluiting van het boekjaar.

(8) Het detail van de EPRA-cijfers bevindt zich in het hoofdstuk "EPRA-aanbevelingen voor de *Best Practices* inzake prestatie-indicatoren" van dit Verslag. Voor verdere informatie, gelieve de website van EPRA (*European Public Real Estate Association*) te raadplegen, [www.epra.com](http://www.epra.com).

# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte Aandeelhouders,

Het boekjaar 2010/2011 was beter dan verwacht.

In de eerste zes maanden van een boekjaar dat uitzonderlijk vijftien maanden telde, ronden wij de aangekondigde overdrachten af, wat 14,8 miljoen € aan meerwaarden opleverde of 0,84 € per aandeel.

Om de daaruit vrijgekomen middelen met de grootste zorg te herbesteden, verwierven we, na gemeen overleg, de vennootschap die eigenaar is van het gebouw Pavilion, gelegen in het hart van de Europese wijk in Brussel. Het gebouw werd voor vijftien jaar in vruchtgebruik gegeven aan de Europese Commissie.

Maar sinds de zomer van 2011 vraagt de crisis van de overheidsschulden alle aandacht.

Het is overduidelijk dat de bedrijven die ruim een derde van onze gebouwen huren, afwachten tot er een politieke oplossing is voor de problemen in de eurozone en de crisis die hieruit voortvloeit. Door deze onzekerheid gaan ze hun kosten nog strikter beheren. Dit leidt tot een vertraging op de vastgoedmarkt, die nog meer uitgesproken is in Brussel omdat het aanbod van beschikbare kantoren, hoewel het iets slonk, er nog nooit zo groot was.

Ondanks deze neerslachtige sfeer slaagden onze commerciële teams erin om huurovereenkomsten af te sluiten voor een totale oppervlakte van 70.000 m<sup>2</sup>. Dat is twee keer meer dan het gemiddelde van de voorbije drie jaar. Een derde van de nieuwe verhuringen betreft nieuwe huurders. Deze goede prestatie is natuurlijk ook toe te schrijven aan de kwaliteit van onze gebouwen.

Voor de komende jaren verwacht Befimmo, bij gelijkblijvende perimeter, een goede stabiliteit van haar huurinkomsten. Deze komen immers voor twee derde van openbare instellingen en hebben een gemiddelde duur van meer dan 9 jaar.

Tegelijk zullen onze financieringskosten, de zwaarste rubriek van onze lasten, de hoogte ingaan. Deze situatie is eerder paradoxaal nu de rentevoeten historisch laag liggen. De oorzaak is enerzijds te zoeken bij de nieuwe eisen op de financiële markten inzake risicopremie en anderzijds bij de geleidelijke toepassing van de criteria van "Bazel III" door de banken.

Het klopt dat Befimmo goed beschermd is, maar ze zal echter niet helemaal immuun kunnen blijven voor de gevolgen van deze situatie.

In deze omstandigheden mikken wij op een dividend van 3,45 € per aandeel voor het komende boekjaar 2012. Op basis van de huidige koersen zou een dergelijk dividend een brutorendement van nagenoeg 7% bieden.

Onder de belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar wijzen we vooral op de aflevering van de vergunning voor de bouw van het nieuw Financiecentrum in Luik, waarvoor de werken onlangs



gestart zijn. Dit is het resultaat van fantastisch teamwerk dat meteen de competenties bevestigt die we in de loop der jaren in vastgoedontwikkeling opbouwden en die we in de toekomst verder willen benutten.

Ook opmerkelijk is onze toegang tot de financiële markten, met de twee succesvolle obligatie-uitgiftes in 2011 voor een totaalbedrag van 272 miljoen €.

Tot slot werkten we ook verder, en zullen we dat blijven doen, aan ons grootscheeps investeringsprogramma voor de verbetering van de energieprestaties van onze gebouwen om de nauwkeurige en meetbare kwantitatieve doelstellingen te halen die we zelf bepaalden. Deze doelstellingen worden uitgebreid belicht in het uitvoerige hoofdstuk over maatschappelijk verantwoord ondernemen, dat wij in dit Jaarlijks Financieel Verslag opnemen, net zoals in dat van vorig jaar.

Ons resultaat over dit boekjaar van vijftien maanden bedraagt 4,87 € per aandeel, tegen 2,78 € per aandeel voor het boekjaar van twaalf maanden dat op 30 september 2010 werd afgesloten. De cashflow (EPRA earnings), die op 5,35 € per aandeel komt, is ook beter dan was vooropgesteld (5,11 € per aandeel).

Zodoende kunnen wij u, zoals aangekondigd op de Algemene Vergadering van aandeelhouders van 25 april 2012, voorstellen om een dividendsaldo van 0,99 € bruto per aandeel uit te keren, als aanvulling van het voorschot op dividend van 3,94 € bruto per aandeel dat in december 2011 werd uitgekeerd.

In de loop van het boekjaar liepen de Bestuursmandaten van de Zaakvoerder van de heren Marc Blanpain, Gustaaf Buelens en Luc Vandewalle af. Wij willen ze hier bedanken voor hun bijdrage tot de werkzaamheden van de Raad van Bestuur. Tegelijk verwelkomen we twee nieuwe Bestuurders in onze Raad van Bestuur, de heren Hugues Delpire en Etienne Dewulf<sup>(1)</sup>.

U mag er gerust op zijn, geachte aandeelhouders, dat wij er werkelijk alles aan doen om de rendabele ontwikkeling van Befimmo voort te zetten.

Wij danken u nogmaals voor uw blijvend vertrouwen, dat dit jaar nog concreter bleek uit het succes van het dividend in aandelen.

Brussel, 1 maart 2012.

Voor Befimmo CommVA  
De Statutaire Zaakvoerder, Befimmo NV

Benoît De Blicq  
Gedelegeerd Bestuurder  
Vaste Vertegenwoordiger

Alain Devos  
Voorzitter van de  
Raad van Bestuur

(1) Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Etienne Dewulf.



# IDENTITEIT EN STRATEGIE VAN BEFIMMO

Befimmo legt zich toe op haar vak van *Asset Manager*, als gespecialiseerd belegger *Pure Player* in kantoorvastgoed, vooral gelegen in stadscentra, in Brussel, in België

Befimmo is een Vastgoedbeleggingsvennootschap naar Belgisch recht met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak). De Vennootschap valt onder de juridische voorschriften inzake Vastgoedbevaks. Het gaat meer bepaald om de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Befimmo werd 16 jaar geleden opgericht en is een Vastgoedbevak die gespecialiseerd is in investeringen in kantoorgebouwen, hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, in het bijzonder Brussel. Haar portefeuille, ter waarde van zowat 2 miljard €, omvat vandaag een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m<sup>2</sup>, waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan Belgische en Europese overheidsinstellingen.

Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels en opgenomen in de BEL 20, heeft momenteel een beurskapitalisatie van meer dan 900 miljoen €.

Befimmo hanteert een gezonde en doordachte strategie die gericht is op de optimalisering van haar resultaten op de lange termijn. In haar strategische denkoefeningen houdt Befimmo heel sterk rekening met de impact van duurzame ontwikkeling, en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen steeds centraal.

Befimmo spitst haar activiteiten vooral toe op volgende elementen:

- **de voortzetting van een duidelijke en transparante strategie** van deskundige *Pure Player*<sup>(1)</sup> in kantoorgebouwen;
- **haar klanten**, de huurders van haar gebouwen, want zonder hun huurgeld is niets mogelijk. Befimmo waakt over het behoud van haar inkomsten en streeft naar de, op lange termijn, hoogst mogelijke bezettingsgraad van haar portefeuille. In dat opzicht bouwt ze doorheen de jaren een vertrouwensrelatie op met haar klanten/huurders;
- **de kwaliteit van de nieuwe investeringen**, met het oog op duurzame groei van het resultaat, van de cashflow en van de intrinsieke waarde, en met het nemen van beslissingen waarin naast de financiële en vastgoedaspecten ook de milieudimensie een plaats krijgt;
- **oordeelkundige desinvesteringen**, die passen in een beleid om vooruit te lopen op de cycli, van arbitrage van haar portefeuille, of gewoon van kansen grijpen;
- **kostenbeheersing**, zowel wat de vastgoeditgaven als wat de algemene kosten aangaat, om Befimmo's prestaties een plaats te geven tussen de best presterende beursgenoteerde Europese groepen;
- **een evenwichtige schuldstructuur**, om haar liquiditeit te garanderen en tegelijk de financieringskosten te beperken en haar resultaat en cashflows te beschermen tegen een rentevoetstijging boven

(1) *Pure Player*: investeerder die zijn activiteiten richt op één enkel segment, of het nu op geografisch of sector vlak is, waarin hij gespecialiseerd is.

bepaalde drempels en dat over een periode van vijf tot tien jaar;

- **het ontwikkelen en motiveren van haar team van 40 medewerkers**, op 31 december 2011.

Befimmo wil haar aandeelhouders een stabiel dividend bieden aan een rendement-niveau dat in evenwicht staat met het risicoprofiel van de Vennootschap. Gesterkt door haar ervaring zal Befimmo blijven werken in dezelfde filosofie van waardecreatie op lange termijn voor de investeerders.

- Befimmo legt zich toe op haar vak van *Asset Manager*, als gespecialiseerd belegger *Pure Player* in kantoorvastgoed, vooral gelegen in stadscentra, in Brussel, in België. Gezien die specialisatie is Befimmo niet van plan om zich te diversifiëren in andere vakgebieden, waardoor ze een verschillend risico/return-profiel zou krijgen dan dat van professioneel investeerder in kantoorvastgoed. De voorrang blijft naar de Belgische markt gaan. Niettemin kan Befimmo nieuwe investeringsvooruitzichten over de grenzen bekijken, zoals eerder in Luxemburg. Deze moeten dan wel te vinden zijn in andere landen van de eurozone met mooie groeimogelijkheden en een wetgeving die de specifieke fiscale transparantie van de Vastgoedbevaks garandeert, en meer bepaald in steden waar de markt voldoende liquide is en diepgang heeft. In dit stadium lijken volgens Befimmo enkel de Franse en Luxemburgse markten aan deze criteria te beantwoorden.

- Daarnaast kan Befimmo ook – beperkt – marktkansen onder de loep nemen die van deze strategie afwijken en een hoger

risicoprofiel inhouden. Hun relevantie moet dan wel duidelijk verantwoord worden. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om opportuniteiten in verband met de overname van ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening en overnames van meer financiële aard, gericht op inkomsten op lange termijn, die van degelijke debiteuren komen.

En tot slot wil Befimmo haar activiteit inzake duurzame ontwikkeling verderzetten door de milieu-impact van de activiteiten die ze rechtstreeks controleert, te verminderen. In dat kader voerde Befimmo een Milieu-managementsysteem in ("MMS"), dat de ISO 14001-certificatie kreeg (oktober 2010). De impact van de bedrijfsactiviteiten wordt zowel op strategisch (overname, zware renovatie, enz.) als op operationeel niveau (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.) beoordeeld. Befimmo meent dat dit MMS, buiten de specifieke verdiensten van het systeem, in combinatie met andere instrumenten die worden gebruikt voor de gebouwen van Befimmo, zoals het energieprestatiecertificaat of de BREEAM-certificatie<sup>(2)</sup>, bijdraagt tot de optimalisering van de waardecreatie. Dit jaar heeft Befimmo, naast de kwalitatieve indicatoren, eveneens precieze en meetbare quantitative performantie-objectieven gedefinieerd, zoals de vermindering van de gas- en elektriciteitsconsumptie voor 2014. Deze zullen bijdragen tot de vermindering van de impact van haar vastgoedportefeuille op het milieu.

(2) BREEAM (*BRE Environmental Assessment Method*) is de eerste evaluatiemethode voor de milieubeoordeling van gebouwen. Het betreft een referentiekader voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen. Het is de meest gebruikte maatstaf geworden om de milieuprestatie van een gebouw te beschrijven. Meer informatie is te vinden op de website: [www.breeam.org](http://www.breeam.org).



Het gebouw Central Gate in het stadscentrum van Brussel wordt momenteel gerenoveerd. De werken startten in januari 2011 en zouden 18 maanden moeten duren. De renovatie slaat vooral op de herstelling van de gevels en daken, de heraanleg van de parkeerruimte, de herinrichting van de patro's en het intern verkeer en meer bepaald op de renovatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.



# Beheersverslag

8	Belangrijkste gebeurtenissen van het boekjaar
16	Brusselse vastgoedmarkt
20	Portefeuille
30	Conclusies van de vastgoedexpert
32	Portefeuille in detail
36	Informatie over de belangrijkste risico's
44	Financiële structuur
47	Financiële resultaten
50	EPRA-aanbevelingen voor de <i>Best Practices</i> inzake prestatie-indicatoren
62	Bestemming van het resultaat
66	Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting
67	Vooruitzichten en dividendbeleid
72	Evolutie van het Befimmo-aandeel
76	Aandehouderstructuur
77	Aandehoudersagenda 2012
78	Corporate-governanceverklaring

# BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

## Evolutie van de vastgoed- portefeuille

### INVESTERINGEN EN DESINVESTERINGEN

Befimmo's significante operaties in de loop van het boekjaar 2010/2011 omvatten de afronding van de overdracht van de gebouwen Empress Court te Brussel en Kattendijkdok te Antwerpen, alsook de verwerving van de NV Ringcenter, de vennootschap die eigenaar is van het complex Pavilion. Dit is een geheel van gebouwen dat volledig aansluit bij de strategie van Befimmo als gespecialiseerd investeerder in kantoorgebouwen die goed gelegen zijn en recurrente inkomsten op lange termijn bieden.

### VERWERVING VAN RINGCENTER NV, EIGENAAR VAN HET COMPLEX PAVILION (19.700 m<sup>2</sup>)

In de loop van het eerste kwartaal 2011 hebben Befimmo en twee van haar dochterondernemingen met het Duits fonds SEB Investment GmbH een akkoord gesloten voor de verwerving van de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion, gelegen in het hart van de Europese wijk te Brussel.

De Europese Commissie heeft nog bijna 14 jaar het vruchtgebruik van het volledige complex.

Deze operatie spoort met de investeringsstrategie van Befimmo. Bovendien onderbouwt ze de stabiliteit van haar inkomsten.

### OVERDRACHT VAN EMPRESS COURT<sup>(1)</sup> (15.500 m<sup>2</sup>)

In juli 2010 sloot Befimmo met de firma Vivaqua een verkoopovereenkomst voor het gebouw Empress Court in Brussel, in toekomstige staat van afwerking, voor een nettobedrag (buiten rechten en BTW) van 51 miljoen €.

De oplevering van het gebouw, na voltooiing van het renovatieprogramma, vond plaats in maart 2011, zoals aanvankelijk was gepland. De verkoop van het gebouw heeft een resultaat van 12,1 miljoen € opgeleverd, of 0,72 € per aandeel, in de financiële staten van het boekjaar 2010/2011.

### OVERDRACHT VAN KATTENDIJK- DOK<sup>(1)</sup> (12.000 m<sup>2</sup>)

Fedimmo ondertekende, in september 2010, een verkoopovereenkomst voor het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen voor een bedrag buiten rechten van 7,8 miljoen €.

De eigendomsoverdracht werd afgerond in het eerste kwartaal van 2011. Deze operatie genereerde een resultaat (groepsaandeel) van 2,3 miljoen €, of 0,12 € per aandeel, in de financiële staten van het boekjaar 2010/2011.

Deze operatie kadert in de strategie van Fedimmo, die toegespitst is op de sector van het kantoorvastgoed en bestaat uit de verkoop van haar gebouwen waarvan de huurovereenkomst de vervaldag nadert en waarvoor een reconversie met herbestemming (woningen, logistiek, enz.) de meest aangewezen oplossing lijkt.



**Pavilion**  
Brussel Leopoldwijk

(1) Dit gebouw werd overgedragen aan een hogere waarde dan de expertisewaarde.

## Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten voor meer dan 70.000 m<sup>2</sup>

### ANDERE OVERDRACHTEN

Befimmo voert eveneens arbitrages in haar vastgoedportefeuille uit, en dan vooral voor gebouwen die door hun ligging in gedecentraliseerde en randzones van Brussel niet meer stroken met haar strategische koers.

In dat kader voltooide Befimmo bijvoorbeeld de overdracht van kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpesteenweg 177 in Brussel.

### VERHURINGEN

In de nog steeds moeilijke economische conjunctuur blijft Befimmo zich toeleggen op het behoud van haar huurklanten, door de grootste aandacht te blijven schenken aan hun tevredenheid.

Tijdens het boekjaar 2010/2011 werden inderdaad heel wat grote contracten met bestaande huurders verlengd. Op deze manier wil Befimmo haar inkomsten op middellange en lange termijn zeker stellen. Zo is voor het boekjaar 2012 al 98,9% van de begrote huurinkomsten contractueel gewaarborgd. Dat percentage gaat naar 91,9% voor 2013 en naar 87,3% voor 2014, cijfers die nauw aanleunen bij de prognoses die in de voorgaande boekjaren werden gesteld.

Op 31 december 2011 vertoont de Brusselse kantoormarkt<sup>(2)</sup> een leegstand van 11,5%. Dat is amper lager dan in het begin van het jaar. Wel zijn er grote verschillen van wijk tot wijk: in het *Central Business District* ("CBD") staat 7,5% leeg in de Leopoldwijk en 8,8% in de Noordwijk, voor het eigenlijke stadscentrum (binnen de Vijfhoek) is de leegstand geringer, met slechts 4,8% aan nog beschikbare ruimte.

In de loop van het boekjaar 2010/2011 ondertekende Befimmo huurovereenkomsten voor een oppervlakte van meer dan 70.000 m<sup>2</sup>: 58.000 m<sup>2</sup> kantoren en 12.000 m<sup>2</sup> handelsruimte, opslagruimte en polyvalente ruimte. Onder de huurovereenkomsten die tijdens het boekjaar werden gesloten, vertegenwoordigen deze met nieuwe huurders 33,7% van de huurinkomsten (27 transacties), terwijl het saldo de verlenging van lopende huurovereenkomsten betreft (33 transacties).

In haar portefeuille in het **Brussels CBD**, sloot Befimmo het voorbije boekjaar transacties voor een totale oppervlakte van omzeggens 34.000 m<sup>2</sup> af.

Tot de belangrijkste transacties behoren meer bepaald de ondertekening in juni 2011 van een huurovereenkomst op lange termijn, onder opschortende voorwaarde, met het advocatenkantoor Linklaters, voor de hernieuwde huur van het gebouw aan de Brederodestraat 13 (13.400 m<sup>2</sup>), waar het al bijna dertig jaar gevestigd is. De nieuwe huurovereenkomst, met een vaste duur van 15 jaar, gaat in zodra de zware renovatiewerken voltooid zijn, wat rond midden 2014 verwacht wordt. Dit renovatieproject wordt verderop uitgebreider beschreven.

Daarnaast hebben nog andere huurders hun contracten met enkele jaren verlengd. Het gaat onder meer om Alpha Crédit en Agallis in Central Gate, maar ook om Unico Banking Group en de Europese Vereniging van Coöperatieve Banken in View Building.

(2) Bron van de marktgegevens:  
CBRE – 31 december 2011  
([www.cbre.com](http://www.cbre.com)).



## BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

Tot slot onthaalde Befimmo ook een aantal nieuwe huurders in het CBD. Zo tekende ze een huurovereenkomst op lange termijn (10,5 jaar) met de vennootschap Federal Express voor een oppervlakte van bijna 4.000 m<sup>2</sup> in Central Gate. Tot haar nieuwe klanten in het CBD rekt ze nu ook bedrijven zoals Health City, K&L Gates, het Center for Networking Alliance, Rolls Royce International en Intel Corporation.

Op 31 december 2011 bedraagt de leegstandsgraad van de gebouwen van Befimmo in het Brussels CBD 4,3% en blijft zo onder het marktgemiddelde (7,4%).

In haar **gedecentraliseerde** portefeuille sloot Befimmo tijdens het boekjaar transacties af voor een totale oppervlakte van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup>. De belangrijkste betreffen de verlengingen van de huurovereenkomsten van de huurders Shell Belgium, Ondernemingen Louis de Waele en Auxipress. Zo handhaaft Befimmo een leegstand onder het marktgemiddelde (15,3%): op 31 december 2011 is er niet meer dan 14,8% beschikbaar.

In de **Brusselse rand** blijft de situatie moeilijk. Daar tekent Befimmo een huurleegstand van 18,3% op, terwijl het marktpercentage 23,3% bedraagt. Toch hebben heel wat huurders hun vertrouwen in Befimmo bevestigd met verlengingen en uitbreidingen van huurovereenkomsten voor een totale oppervlakte van ongeveer 14.000 m<sup>2</sup>. Het betreft onder meer Stryker, Avnet Europe, Straumann, Fortis Bank, Toyota Boshoku, Safilo Benelux, Signode, Toyoda Gosei Europe, Tokai Rika Belgium, Carestream Health Belgium en MD Ultimate. Befimmo had daarnaast het genoegen om nieuwe huurders in haar portefeuille in de rand te mogen opnemen, voor een totale oppervlakte van





**Project Paradis**  
Luik

10.000 m<sup>2</sup>. Het gaat hier om onder andere: Total Belgium, Yokogawa, Pfizer Europe Service Center, Sorin Group Belgium, Integra LS, Ivalis Belgium, Softline, Sinsys, Unamic/HCN, Northwind, Habasit Belgium, Telima Belgique en Axialyze. Ook de recente transactie met de firma Teleroute, een dochteronderneming van Wolters Kluwer, die haar intrek zal nemen in het gebouw "Ocean House" na zijn renovatie is vernoemenswaard.

De verhuur van de verdiepingen in het gebouw Axento, op de Kirchberg in **Luxemburg**, zette zich voort met huurders zoals Fidupar, TE Holding en Apollo Management Investment Luxembourg. Daaruit blijkt eens te meer dat goed gelegen gebouwen van hoge kwaliteit altijd huurders vinden, zelfs in moeilijke marktomstandigheden. Bij de afsluiting van het boekjaar was nog maar de helft van een verdieping meer te huur.

Befimmo dankt dit resultaat, dat zeer correct is in een context van crisis en hoger ligt dan dat van de voorbije drie jaren, aan de kwaliteit van haar portefeuille en aan de proactieve aanpak door haar commerciële team.

### PROJECT VOOR DE BOUW VAN HET NIEUW FINANCIECENTRUM, RUE PARADIS IN LUIK (39.000 m<sup>2</sup>)

Ter herinnering, in het kader van een overheidsopdracht strekkende tot promotie sloot de Regie der Gebouwen begin 2009 met Fedimmo, een voor 90% dochteronderneming van Befimmo, een huurovereenkomst voor een nog op te trekken gebouw aan de Rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten en is voor een vast termijn van 25 jaar verhuurd, met vervalddag in juni 2038.

In uitvoering van deze opdracht vroeg Fedimmo een "unieke vergunning" aan, op basis van het stedenbouwkundig attest dat ze midden 2008 kreeg. De vergunning werd door de bevoegde technische en de afgevaardigde ambtenaren van het Waals Gewest afgeleverd op 30 september 2011.

Momenteel onderzoekt de Raad van State een bezwaar tegen een beslissing van de Waalse Minister van Openbare Werken, met betrekking tot de openstelling en de wijziging van het wegennet volgens de gewijzigde plannen van de aanvraag van de unieke vergunning.

Begin november 2011 werden bezwaren ingediend tegen de unieke vergunning bij de Waalse Minister van Ruimtelijke Ordening. De Minister heeft zich uitgesproken over deze bezwaren en heeft, bij Ministerieel Besluit van 10 februari 2012, de gevraagde vergunning afgeleverd.

Fedimmo heeft de bouwwerken begin maart 2012 aangevangen. De oplevering zou dan in juni 2014 plaatsvinden. De totale kostprijs voor het project bedraagt om en bij de 95 miljoen €.

In het kader van de kandidatuur van de stad Luik voor de organisatie van de wereldtentoonstelling in 2017, heeft Fedimmo ook het voornemen om, vanaf heden, verder te gaan met de urbanisatiestudie voor het restant van de gronden die ze in eigendom heeft.

# BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

Het gebouw  
Wetenschap-  
Montoyer kreeg  
als eerste in Europa  
de certificatie  
BREEAM  
*Post Construction*  
“Excellent”

## RENOVATIE- EN HERINRICHTINGS- WERKEN

Befimmo besteedt bijzonder veel aandacht aan het goed onderhoud en de verbetering van haar gebouwen. Daarom werden er tijdens het boekjaar renovatie- en herstelingswerken uitgevoerd voor een totaalbedrag van 4,4 miljoen €. Het gaat onder meer om de gebouwen Tervuren, Ikaros Business Park, Fountain Plaza, Oudenaarde en Planet 2. Deze werken werden in de kosten van het boekjaar opgenomen.

Befimmo zet ook een grootscheeps investeringsprogramma verder. Globaal voerde Befimmo tijdens het boekjaar voor in totaal 40,1 miljoen € renovatie- en bouwwerken uit in haar vastgoedportefeuille.

### FROISSART (3.200 m<sup>2</sup>)

Eind oktober 2010 voltooide Fedimmo renovatiewerken in het gebouw voor een totale kostprijs van 5,8 miljoen €. Dit ideaal gelegen gebouw, in de onmiddellijke nabijheid van de Schumanrotonde in Brussel, in het hart van de Europese wijk, is beschikbaar voor verhuur. Op 31 december 2011 bedraagt haar bezettingsgraad 35%.

In de eerste helft van het boekjaar werd Fedimmo tijdens de “*Ecobuild*” beurs in Londen in maart 2011 bekroond met de “2011 BREEAM<sup>(1)</sup> AWARD category Europe Offices”, voor het renovatieproject van dit gebouw. Deze beroemde internationale beurs is de belangrijkste op het gebied van duurzaam ontwerpen en bouwen. Concreet betekent dit dat het renovatieproject Froissart de hoogste score behaalde van alle Europese projecten die een BREEAM-certificatie kregen. Naast de hoge energieprestaties die dit gebouw haalt, omvat dit

project ook onder meer elementen zoals de terbeschikkingstelling van informatie over het openbaar vervoer voor de gebruikers van het gebouw evenals voorzieningen voor fietsers. Deze beloning toont duidelijk aan dat de duurzame prestaties van dit project extern erkenning krijgen.

### WETENSCHAP-MONTOYER (5.400 m<sup>2</sup>)

Fedimmo heeft ook de volledige herinrichting van het gebouw afgerond, evenals de reorganisatie van het verticaal en horizontaal verkeer, voor een optimaal gebruik van de bestaande oppervlaktes. Het budget voor de werken bedroeg 9,7 miljoen €. Het gebouw is uitstekend gelegen in de Europese wijk van Brussel en werd in oktober 2011 opgeleverd. Het gebouw is momenteel onder huurbod.

Dit gebouw was laureaat van de wedstrijd “BIM 2009 – Groene gebouwen” en kreeg als eerste in Europa de certificatie BREEAM *Post Construction* “Excellent”.

### CENTRAL GATE (32.500 m<sup>2</sup>)

Befimmo zet haar renovatieprogramma van het gebouw Central Gate in Brussel voort. Dit programma heeft betrekking op de herstelling van de gevels en de daken, de heraanleg van de parkeerruimte, de patio's, het intern verkeer en meer algemeen de renovatie van de gemeenschappelijke oppervlaktes van het gebouw.

Het globale bedrag voor de geplande investeringen in dit verhuurde gebouw komt op 24,3 miljoen €. De werken zijn in januari 2011 gestart en zouden 18 maanden duren.

(1) BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) is de eerste methode voor de milieubeoordeling van gebouwen. Het betreft een referentiekader voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen. Dit referentiekader is nu de meest gebruikte maatstaf voor de beschrijving van de milieuprestatie van een gebouw. Meer informatie is te vinden op de website: [www.breeam.org](http://www.breeam.org).



### Ikaros fase 2 complex

Brussel rand



### Wetenschap-Montoyer

Brussel Leopoldwijk

#### TOREN 3 VAN HET WORLD TRADE CENTER (75.800 m<sup>2</sup>)

De eerste twee fasen van de renovatiewerken in de Toren 3 van het WTC in Brussel zijn volledig voltooid. De derde en laatste fase loopt nog en zou tegen eind 2012 rond moeten zijn. Het totale budget voor de renovatiewerken in deze Toren bedraagt 22,2 miljoen €.

#### ENERGIE-INVESTERINGEN

In het kader van haar meerjarig investeringsprogramma voor de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie (portefeuille van Befimmo buiten Fedimmo), investeerde Befimmo een totaalbedrag van 3,9 miljoen € tijdens het boekjaar.

Dit thema wordt behandeld in een afzonderlijk hoofdstuk in dit Verslag op pagina 103.

#### ANDERE INVESTERINGEN

Befimmo voerde in de loop van het boekjaar nog andere werken uit. Het gaat onder meer om de renovatie van de gevels en een inkomhal in het complex Fountain Plaza, de upgrade van het aircosysteem van 5 gebouwen van het Ikaros-park, de vervanging van de koepel van de Meir, de renovatie van de inkomhal van het gebouw Guimard, de renovatie van de inkomhal en van de gemeenschappelijke oppervlaktes van het Dubrucq-gebouw.

#### BREDERODE 1 (13.400 m<sup>2</sup>)

Dit prestigieuze gebouw is ideaal gelegen in het stadscentrum. Het wordt volledig gerenoveerd voor een totaal bedrag van nagenoeg 25,23 miljoen €. De uitvoering van het hele programma van werkzaamheden zal beginnen zodra de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd is, in de loop van het tweede halfjaar van 2012, en zou een vijftien maanden duren. De zware renovatie zou dus tegen midden 2014 voltooid zijn, waarna het advocatenkantoor Linklaters het gebouw aan de Brederodestraat 13 meteen weer zal huren voor een vaste termijn van 15 jaar. De gebouwen aan de Brederodestraat 9 en aan de Namenstraat 48, die momenteel aan Linklaters verhuurd zijn, komen vrij na de oplevering van het nieuwe gebouw en zullen dan weer beschikbaar worden gesteld voor verhuur.

#### IKAROS-COMPLEX FASE 2

Befimmo ging van start met de zware renovatie in de fase 2 van het Ikaros-complex. De totale kostprijs van deze werken zou op 4,8 miljoen € komen.

De doelstelling is om na renovatie de BREEAM-certificatie "Very Good" te behalen.

# BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

## GEPLANDE WERKEN VOOR DE 3 VOLGENDE JAREN (op 31.12)

(in miljoen €)	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2011 (15 maanden)	2012	2013 (12 maanden)	2014
Brederode 1	0,9	1,5	15,3	8,1
Central Gate	9,3	14,3	-	-
Empress Court	4,8	-	-	-
Froissart	0,1	0,1	-	-
Nieuw Financiecentrum (Toren Paradis)	2,4	22,5	50,6	15,3
Wetenschap-Montoyer	7,2	-	-	-
WTC Toren 3	4,4	4,8	-	-
Andere	7,0	11,9	10,3	12,4
<b>Energie-investeringen</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>40,1</b>	<b>58,8</b>	<b>79,6</b>	<b>39,0</b>

## EVOLUTIE VAN DE MILIEUPRESTATIES VERBONDEN MET BELANGRIJKE RENOVATIES (op 31.12.2011)

	Renovatie-standaard Brussel (EPB) <sup>(1)</sup>	Empress Court	Froissart	Wetenschap-Montoyer	Nieuw Financiecentrum (Toren Paradis)
K-niveau <sup>(2)</sup>	45	37	25	29	37
E-niveau <sup>(3)</sup>	75	<79	<70	59	60
CO <sub>2</sub> -uitstoot (Kg/m <sup>2</sup> )	65	34	27	21,5	11
<b>Toegewezen kost</b>	-	<b>8,1%</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,6%</b>	<b>8,1%</b>
BREEAM Certificatie <i>Design</i>	-	"Excellent"	"Excellent"	"Excellent"	"Excellent"
BREEAM Certificatie <i>Post Construction</i>	-	-	"Very Good"	"Excellent"	-

(1) Voor de aangevraagde vergunningen. EPB = EnergiePrestatie en Binnenklimaat.

(2) Niveau K = het globaal niveau van thermische isolatie van een gebouw.

(3) Niveau E = het primair energieverbruik van een gebouw.



Befimmo heeft haar schuldherfinancieringsdoelstelling behaald voor een globaal bedrag van 416 miljoen €

## Versterking van de financiële structuur en van de indekking tegen het renterisico

Eind 2010 besliste Befimmo bij de opmaak van haar globaal herfinancieringsprogramma om bijzonder aandacht te verlenen aan de diversifiëring van haar financieringsbronnen. Op basis van deze beslissing financiert Befimmo zich vandaag, naast de financieringen voorzien door de banken, in grote mate ook rechtstreeks op de financiële markten bij particulieren en institutionele investeerders.

In 2011 haalde Befimmo haar schuldherfinancieringsdoelstelling voor een globaal bedrag van 416 miljoen €, via volgende operaties:

- in april 2011 deed Befimmo een beroep op de privé-beleggingsmarkt met een obligatielening van 162 miljoen € die in april 2017 afloopt;
- in oktober 2011 zette de Vennootschap twee bankfinancieringen op, namelijk een vastrentende lening voor een bedrag van 44 miljoen €, afschrijfbaar over een gewogen duur van ongeveer 7 jaar, en een bilaterale kredietlijn voor een bedrag van 100 miljoen €, met vervaldag in maart 2017;

- in december 2011 gaf Befimmo een obligatielening van 110 miljoen € uit, die in december 2015 vervalt.

Deze financieringen dragen bij tot de dekking van de vervaldagen van de gesyndiceerde kredieten in maart 2012 (130 miljoen €) en in maart 2013 (220 miljoen €), of een totaal bedrag van 350 miljoen €.

Bovendien werd 60,1% van het voorschot op keuzedividend in aandelen – dat in december 2011 aan de aandeelhouders van Befimmo werd aangeboden – uitgekeerd in nieuwe aandelen. Dit verhoogt de eigen middelen van de Vennootschap met 35,1 miljoen €.

Deze operaties trokken de gewogen gemiddelde duur van de schuld op tot 4,51 jaar op 31 december 2011. De gemiddelde financieringskost (marge en dekkingskosten inbegrepen) ligt op 3,45% over de 15 maanden van het voorbije boekjaar en op 3,55% over de laatste 12 maanden van dit boekjaar, vergeleken met 2,97% over het boekjaar 2009/2010.

In de voorbije maanden vulde Befimmo ook haar portefeuille instrumenten voor de afdekking tegen het renterisico aan en verlengde zo hun duur. Alle instrumenten waarover de Vennootschap momenteel beschikt, brengen de dekkingsratio op 31 december 2011 op 83,52%<sup>(4)</sup>. Deze dekkingsratio ligt boven de 80% tot het vierde kwartaal van 2013, boven 70% tot het vierde kwartaal van 2014 en boven 40% tot het derde kwartaal van 2016.

(4) Dekkingsratio: (schulden met vaste rentevoeten + notioneel bedrag van de IRS en de CAP)/totale schuld.

# BRUSSELSE VASTGOEDMARKT<sup>(1)</sup>

De take-up van Brusselse kantoren bleek in 2011 nog moeizamer te gaan dan de jaren voordien. De economische en financiële onstabiliteit dwong bedrijven om de strategische beslissingen in verband met hun vestigingsplaats op te schorten. Ze investeren nog altijd weinig en blijven herstructureren om hun kosten te drukken. Een groot deel van de transacties betreft heronderhandelingen. De bedrijven maken inderdaad van de vervaldag of het einde van hun huurovereenkomst gebruik om bij hun eigenaars meer gunstige huurvoorwaarden te bedingen in ruil voor een verbintenis op langere termijn.

De huurleegstand krimpt in zeer geringe mate en blijft dus hoog. Al geruime tijd worden oude kantoren omgebouwd tot onder meer woningen. Die herbestemming, die alsmaar toeneemt, draagt langzaam bij tot de opslorping van de structurele leegstand. Bovendien zou de oplevering van nieuwe speculatieve projecten op de markt in 2012 en 2013 beperkt moeten blijven, wat de leegstand van nu, zowat 11,5%, niet zou moeten optrekken.

De markt van de investeringen in kantoorgebouwen noteerde voor 2011 een investeringsvolume van nagenoeg 528 miljoen €. Dit leunt nauw aan bij het volume van 2010, maar ligt ver onder de cijfers die voor de jaren 2005 tot 2008 werden gehaald, namelijk tussen 1,3 en 2 miljard € per jaar. De *prime*-gebouwen die op lange termijn verhuurd zijn, met verzekerde toekomstige inkomsten, blijven in deze marktomstandigheden het meest in trek.

## De Brusselse huurmarkt

### VRAAG

De vraag naar kantoorruimtes had in 2011 sterk te lijden onder de wankelende economie en haalde slechts een totaal van 320.000 m<sup>2</sup> kantoren. Dat is een duik van 35% ten opzichte van 2010. In de voorbije tien jaar was de vraag nog nooit zo zwak. Het ritme lag vooral laag in het eerste halfjaar van 2011. Toen kwam de vraag met

HISTORIEK VAN DE VRAAG NAAR KANTOREN PER KWARTAAL (in m<sup>2</sup>)



(1) Bron: CBRE – 31 december 2011  
([www.cbre.com](http://www.cbre.com)).

moeite aan 100.000 m<sup>2</sup>. In het tweede halfjaar ging het heel wat beter, met iets meer dan 200.000 m<sup>2</sup>.

De Leopoldwijk is nog altijd de aantrekkelijkste buurt wat de vraag naar kantoorruimte betreft en vertegenwoordigt 30% van de totale vraag over het hele jaar. Het gaat onder meer om de verhuur van het gebouw Capital aan de Europese Commissie die zich verbond voor 21 jaar (46.000 m<sup>2</sup>), de verhuur van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> in het Orion Center aan Bruxelles Formation en het gebouw Cortenbergh dat aan de Finse ambassade verhuurd werd (4.600 m<sup>2</sup>).

Bijna 37% van de totale vraag gaat uit van de openbare sector. De overige 63% is voor rekening van de privé-sector, waarvan onder meer 15% voor de industrie, 11% voor de financiële sector en 11% voor de tertiaire sector. Het gaat vooral om transacties van kleine omvang, met uitzondering van de verhuur van ongeveer 4.000 m<sup>2</sup> in het gebouw Central Gate (eigendom van Befimmo) aan de firma Fedex, nog eens 4.000 m<sup>2</sup> in het gebouw Winterthur aan

Euler Hermes en nagenoeg 4.600 m<sup>2</sup> in het gebouw Leopold Square aan de firma Air Liquide.

Kenmerkend voor de vraag van de privé-sector is het hoge aantal lopende heronderhandelingen in Brussel. Dat aantal zal in 2012 waarschijnlijk niet verminderen. Een groot percentage van de vraag uit de privé-sector komt immers van huurders van wie de huurovereenkomst de vervaldag of een break nadert. In ruil voor een verbintenis op langere termijn trachten ze gunstige huurvoorwaarden te bedingen of als ze in minder goede gebouwen zitten, willen ze deze kans grijpen om in meer recente kantoren te trekken die moderner en van betere kwaliteit zijn.

In de Brusselse rand werden nog andere transacties genoteerd. De rand was inderdaad – na de Leopoldwijk – de meest gegeerde markt met concreet afgeronde transacties voor 75.000 m<sup>2</sup>. Dat komt neer op meer dan 23% van de totale vraag voor 2011. Zo hebben de ondernemingen Yara en BsB sterk bijgedragen tot het totaal

op deze submarkt, met de huur van bijna 5.400 m<sup>2</sup> in het gloednieuwe Corporate Village in Zaventem (luchthaven) en 6.700 m<sup>2</sup> in het gebouw aan de Boulevard Baudouin 1 in Louvain-la-Neuve.

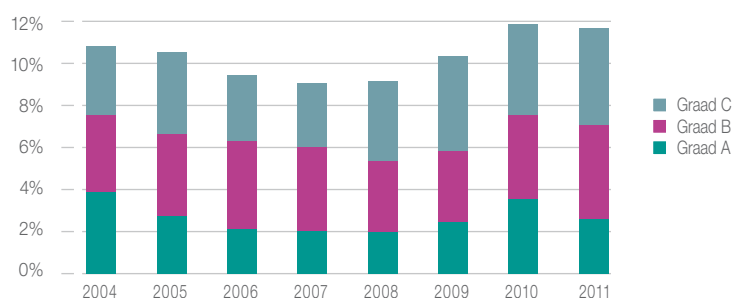
## HUURLEEGSTAND

Ondanks de eerder geringe take-up in 2011 slonk de beschikbare kantooroppervlakte verder van 11,8% eind december 2010 naar 11,5% op 31 december 2011. Deze vermindering lijkt niet veel voor te stellen, maar kan een tendens inluiden. Er is nu nog 1,49 miljoen m<sup>2</sup> beschikbaar, in de plaats van 1,55 miljoen m<sup>2</sup>.

De huurleegstand nam vooral af in de Leopoldwijk en in de Noordwijk, met een daling van respectievelijk 9,5% naar 7,5% en van 10,1% naar 8,8% in de laatste twaalf maanden. Deze forse krimp is onder meer toe te schrijven aan de huur door de Europese Commissie in het Capital (Leopoldwijk) en aan de verhuuringen in Waterside aan de FOD Justitie (7.600 m<sup>2</sup>) en in het Manhattan aan de Vlerick Management School (4.900 m<sup>2</sup>) in de Noordwijk.

Deze dalende trend in de huurleegstand op de Brusselse kantoormarkt is voornamelijk te verklaren door, enerzijds, de alsmaar toenemende herbesteding van structureel leegstaande kantoren in woningen, hotels of rusthuizen en anderzijds, de beperkte oplevering van nieuwe speculatieve gebouwen op de markt.

LEEGSTANDSGRAAD (in %)



# BRUSSELSE VASTGOEDMARKT

Denken we bijvoorbeeld aan het gebouw Livingstone (16.000 m<sup>2</sup>), het complex Chambon, vroegere zetel van de ex-ASLK (75.000 m<sup>2</sup>), en ook aan de oude zetel van Solvay (45.000 m<sup>2</sup>), die in 2011 allebei verkocht werden en die in de komende jaren herontwikkeld zullen worden tot gemengde gebouwen met een groot woongedeelte. Gelijkaardige operaties vonden plaats of staan op stapel voor de volgende maanden en jaren, vooral in die wijken met een hoge structurele leegstand en waar het openbaar vervoer niet zo vlot toegankelijk is. Het betreft onder meer de wijken Marcel Thiry en Kolonel Bourg in de Brusselse rand.

## AANBOD

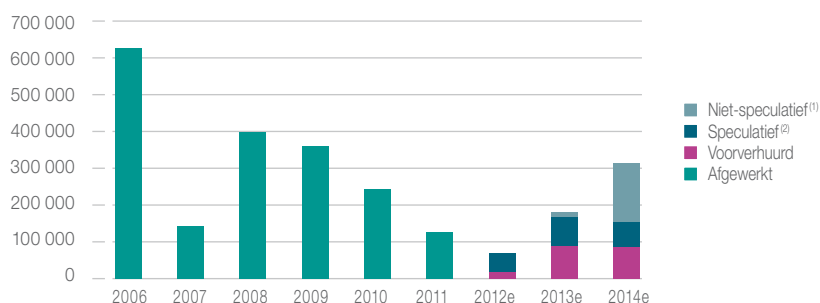
In 2011 werd nagenoeg 125.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoren opgeleverd op de markt. Voor 2012 wordt een beperkt aantal speculatieve projecten (d.w.z. zonder een verbintenis vooraf van een huurder), die momenteel in aanbouw zijn, verwacht. De bouwactiviteit zou dan in 2012 op haar laagste peil komen, met ongeveer 68.766 m<sup>2</sup> waarvan 17.366 m<sup>2</sup> al voorverhuurd is.

Het opleveringsvolume is sterk gedaald sinds 2010 en zou ook in 2012 en 2013 relatief gering moeten zijn, omdat de ontwikkelaars en promotoren terughoudend zijn en geen nieuwe speculatieve projecten meer willen opzetten. De enige uitzondering is wellicht de Leopoldwijk, met nog enkele grote renovatie- en/of herontwikkelingsprojecten, onder meer in de gebouwen Frère Orban Square 7-10, Kunst-Lux, Montoyer 15 en Spa/Jozef II waar de "doelgroep" van potentiële huurders al gekend lijkt.

Er lijkt een mogelijke opleving van de bouwactiviteit te verwachten voor 2014.

In dat jaar zou er een groot aantal projecten bijkomen (313.742 m<sup>2</sup> waarvan 73% niet verhuurd). Maar gezien het huidige overaanbod op de markt en vermits het – meestal – om speculatieve projecten gaat, is het zeer waarschijnlijk dat deze laatste uitgesteld zullen worden zolang ze niet voorverhuurd zijn.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN (in m<sup>2</sup>)



(1) De projecten zijn voorzien maar zullen slechts worden aangevangen wanneer een huurovereenkomst werd getekend.

(2) De projecten worden aangevangen zonder voorafgaande verbintenis van een huurder.



## HUURWAARDEN

De *prime*-huren en ook de gemiddelde gewogen huurprijzen bleven in de loop van vorig jaar stabiel op respectievelijk 285 €/m<sup>2</sup> per jaar en 164 €/m<sup>2</sup> per jaar. Maar door de sterke concurrentie op de huurmarkt staan de eigenaars ook veel huurvrije periodes toe of doen ze andere toegevingen.

## Brusselse beleggingsmarkt

De Brusselse beleggingsmarkt blijft op een laag pitje staan, met een totaal in de buurt van 528 miljoen € dat in 2011 werd belegd in Brusselse kantoorgebouwen (ten opzichte van een gemiddeld niveau van 922 miljoen € in de voorbije 5 jaar).

De grootste transacties zijn:

- de verwerving van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion (78 miljoen €) door Befimmo, gelegen in de Leopoldwijk en voor 15 jaar verhuurd aan de Europese Commissie;
- de verwerving van het gebouw Renaissance door Swiss Life France (40 miljoen €) in het centrum van Brussel en verhuurd voor meer dan 15 jaar;
- de verwerving van het gebouw UpSite door Ethias (25 miljoen €), gelegen in de Noordwijk en voor 27 jaar verhuurd aan Smals;
- de verwerving van het gebouw Lakenwevers 17 (21 miljoen €), verhuurd aan het European Defence Agency voor 13 jaar, aangekocht door Integrale; of ook

- de verwerving van het gebouw Regency door een Belgische privé-belegger.

Net als in 2010 vertegenwoordigen de Belgische beleggers bijna de helft (43%) van het beleggingsvolume. De belangrijkste actoren zijn de verzekeringsmaatschappijen die de premies die ze van hun klanten innen, willen plaatsen.

De Brusselse kantoorbeleggingsmarkt kampt enerzijds met een tekort aan *prime*-producten die op lange termijn verhuurd zijn, de zogenoemde *super-core*, en anderzijds met het gebrek aan liquiditeit van standaardgebouwen die deels verhuurd zijn aan verschillende huurders op korte termijn, en die de beleggers nog altijd niet erg aanspreken.

Omdat *prime*-activa schaars zijn en door de felle concurrentie tussen de beleggers voor dergelijke producten, blijven de waarden hoog. Dergelijke activa gaan van de hand voor rendementen van om en bij 5%.

Kantoorgebouwen van topkwaliteit (3/6/9-huurovereenkomsten) leveren rendementen op tussen 6,5% en 7,5% in het CBD en tussen 7,5% en 9,0% in de rand. Deze rendementen klommen lichtjes sinds dezelfde periode vorig jaar.



# PORTEFEUILLE

## Profiel

Befimmo oefent het vak van *Asset Manager* uit en hanteert een *Pure Player* strategie. Dit wil zeggen dat de Vennootschap zich specialiseert in investeringen in kwaliteitsvolle gebouwen in locaties waar de schaarste structureel gegenereerd wordt, zoals in stadscentra. Haar basismarkten zijn Brussel, en meer algemeen België. De portefeuille is over deze verschillende submarkten gespreid en trekt tegelijk partij van:

### EEN STEVIG DRAAGVLAK

- 58,3% van de portefeuille ligt in het *Central Business District* ("CBD") van Brussel, waar een groot deel van de vraag structureel is en uitgaat van Belgische, federale, regionale en Europese Instellingen en ook van bedrijven, vertegenwoordigingen en kantoren die zich in de buurt van deze instellingen willen vestigen;
- een vijftigtal gebouwen die hoofdzakelijk aan de Belgische Staat verhuurd zijn, ligt in stadskernen in heel België (18,5% in Vlaanderen en 4,6% in Wallonië). Het gaat voornamelijk om gebouwen verworven tijdens de Fedimmo-operatie in december 2006 en die op lange termijn verhuurd zijn aan de Regie der Gebouwen (afgezien van 2 gebouwen in Antwerpen en Leuven, verworven in 2008, en op lange termijn verhuurd voornamelijk aan Fortis Bank);
- Befimmo is eveneens eigenaar van het gebouw Axento, gelegen in Luxemburg stad (4,1% van haar portefeuille).

## EN OPPORTUNITEITEN

- 6,5% van de portefeuille bevindt zich in de gedecentraliseerde zone, maar daar waar bedrijven toch de voordelen van de stad genieten (beschikbaarheid van het openbaar vervoer, toegang tot diensten, nabijheid van de klanten, enz.);
- 7,9% van de portefeuille is in de Brusselse rand te vinden, voornamelijk in Zaventem en Vilvoorde. De helft van deze portefeuille, de parken Ikaros en Planet, behoort tot de niche van kleine kantoorgebouwenparken, waar kleine bedrijven en dochterondernemingen van multinationals snel een flexibel en efficiënt antwoord vinden voor hun behoeften.

Deze niches zijn het meest gevoelig voor de marktcycli.

Op 31 december 2011 komt 66,6% van de huur (gemiddeld nog voor 10,5 jaar) immers van Belgische en Europese overheidsinstellingen.

De bezettingsgraad van de portefeuille, berekend op basis van de gebouwen beschikbaar voor verhuur, (94,3% op 31 december 2011) blijft op een veel hoger niveau dan dat van de markt (88,5%)<sup>(1)</sup>.

De beheerskosten (maintenancewerken, beheer en algemene kosten), worden goed onder controle gehouden.

In een portefeuille van dergelijke omvang – een honderdtal gebouwen – ontstaat natuurlijk een pijplijn van herontwikkelingen die bijkomende waarde genereert. In deze context worden de huidige of komende renovaties actief beheerd, zoals bijvoorbeeld deze van de gebouwen Central Gate, Fountain Plaza, Toren 3 van het WTC en

(1) Bron van de marktgegevens: CBRE - 31 december 2011 ([www.cbre.com](http://www.cbre.com)).



► **Axento**  
Luxemburg stad

bepaalde gebouwen van het Ikaros-park in Brussel, alsook de constructie van de nieuwe Toren Paradis in Luik. Bovendien zal Befimmo, bij het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning die in de loop van het tweede halfjaar van 2012 voorzien is, eveneens de renovatiewerken in het gebouw Brederode 1 te Brussel starten.

## Investeringsstrategie

Het basisvak van Befimmo is investeren in kantoorgebouwen van kwaliteit op een ligging waar de schaarste mee de waarde bepaalt, zoals in de *Central Business Districts*. Befimmo heeft belangstelling voor investeringsprojecten met volgende kenmerken:

- een goede ligging (zichtbaarheid, bereikbaarheid), in zones met een goed uitgebouwd openbaar vervoer;
- een gepaste kritische omvang, goed uitgerust en efficiënt;
- een goede bezetting door kwaliteitsvolle huurders, *corporates* of Openbare Instellingen;
- in staat om de *due diligence* van de stedenbouwkundige, technische, milieu-, juridische en fiscale aspecten goed te doorstaan;
- een waardescheppend potentieel.

Befimmo zou ook zogenoemde 'stroomopwaartse' posities kunnen innemen. Daarbij neemt ze bepaalde risico's in verband met

de commercialisering op zich (bijvoorbeeld inzake de take-up van gebouwen die in de bouwfase werden verworven). Om de uitvoeringsrisico's (kostprijs, termijn, kwaliteit) te dekken, kan Befimmo, in voorkomend geval, partnerships met vastgoedpromotoren of aannemers aangaan. Een voorbeeld hiervan is het project Axento in Luxemburg. Er kunnen ook partnerships overwogen worden wanneer de omvang van bepaalde vastgoedoperaties het investeringsvermogen van Befimmo te boven gaat.

De voorrang blijft naar de Belgische markt gaan. Niettemin kan Befimmo nieuwe beleggingen over de grenzen bekijken, zoals eerder in Luxemburg. Deze moeten dan wel te vinden zijn in andere landen van de eurozone met mooie groeimogelijkheden en een wetgeving die de specifieke fiscale transparantie van de Vastgoedbevaks garandeert, en meer bepaald in steden waar de vastgoedsector voldoende liquiditeit geniet en voldoende diepgang heeft. In dit stadium lijken volgens Befimmo enkel de Franse en Luxemburgse markten aan deze criteria te beantwoorden.

# PORTEFEUILLE

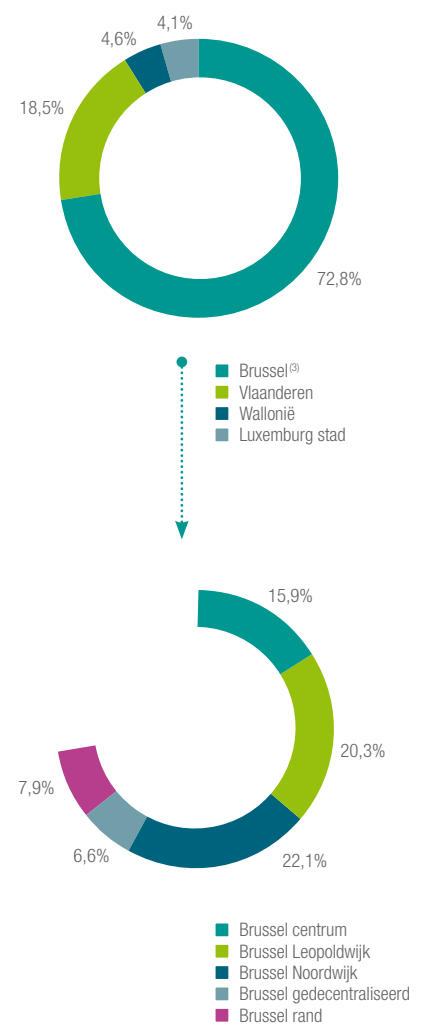
## Vastgoed-portefeuille

### VARIATIES IN DE REËLE WAARDEN<sup>(1)</sup>

Op 31 december 2011 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde van 1.971,3 miljoen €, tegenover 1.922,6 miljoen € op 30 september 2010. Deze evolutie in de waarde omvat de kosten voor de renovatiewerken in de portefeuille tijdens het boekjaar (15 maanden), de komst van het Pavilion-gebouw, de overdracht van de gebouwen Empress Court, Kattendijkdok en Terhulpen 177, met daarbij de variaties in de reële waarde die in de resultatenrekening geboekt werden.

Buiten investeringen en desinvesteringen wordt over de 15 maanden van het boekjaar dat op 31 december 2011 afliep, een daling van de portefeuillewaarde van 26,4 miljoen € (-1,29%) vastgesteld, waarvan -19,0 miljoen € (-0,93%) over de laatste 12 maanden van dit boekjaar.

### GEOGRAFISCHE SPREIDING<sup>(2)</sup>

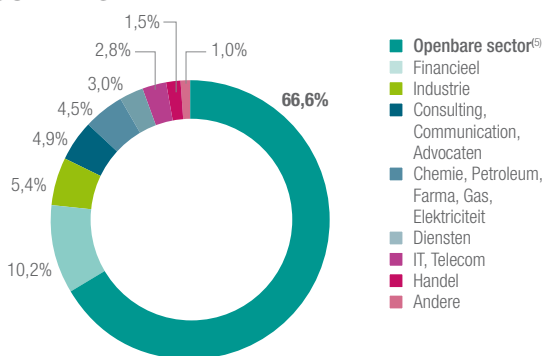
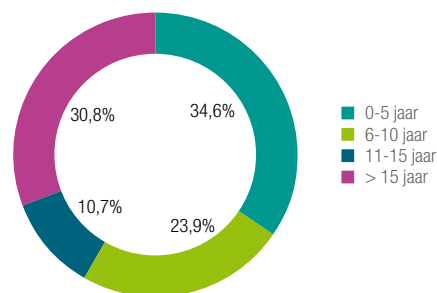


(1) Deze waarden zijn opgesteld in toepassing van de IAS 40-norm die voor vastgoedbeleggingen een boeking in "reële waarde" vereist. Deze reële waarde wordt verkregen door van de "investeringswaarde" een gemiddelde van de transactiekosten opgesteld door onafhankelijke vastgoedexperts af te trekken. Dit komt overeen met (i) 2,5% voor gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen € en met (ii) 10% (Vlaanderen) of 12,5% (Wallonië en Brussel) voor gebouwen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen €.

(2) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde op 31 december 2011.

(3) Brussel: het gaat om Brussel en zijn Economisch Hinterland, namelijk het CBD, de gedecentraliseerde zone en de rand.

De gebouwen die individueel meer dan 5% van de totale reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigen zijn de Toren 2 en 3 van het World Trade Center, die tesamen +/-16,5% vertegenwoordigen.

HUURDERS <sup>(4)</sup>GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE OP BASIS VAN DE OUDERDOMSCATEGORIE <sup>(6)</sup>

## VARIATIES IN DE REËLE WAARDE

KANTOREN	Variatie	Variatie	Aandeel in de portefeuille <sup>(9)</sup>	Reële waarde (31.12.2011)	Reële waarde (30.09.2011)	Reële waarde (30.09.2010)	Reële waarde (30.09.2009)
	12 maanden <sup>(7)</sup>	15 maanden <sup>(8)</sup>					
	(in %)	(in %)	(in %)	(in miljoen €)			
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	-0,92	-1,29	98,4	1 939,7	1 911,3	1 835,3	1 866,8
Brussel centrum (CBD)	-0,86	-1,17	57,1	1 124,9	1 100,0	1 017,8	1 034,2
Brussel gedecentraliseerd	-3,66	-4,00	6,5	127,3	128,6	129,8	139,4
Brussel rand	-4,79	-5,28	7,9	156,3	156,3	159,6	166,7
Wallonië	-1,34	-2,55	4,3	85,3	82,6	87,5	89,2
Vlaanderen	1,21	1,39	18,5	364,6	362,3	358,4	355,8
Luxemburg stad	1,67	-0,82	4,1	81,4	81,5	82,2	81,5
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur</i>	-1,99	-2,06	1,6	31,5	48,5	49,6	51,5
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>-0,95</b>	<b>-1,32</b>	<b>100,0</b>	<b>1 971,3</b>	<b>1 959,8</b>	<b>1 884,9</b>	<b>1 918,3</b>
<b>VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,22</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>37,7</b>	<b>4,6</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-0,93</b>	<b>-1,29</b>	<b>100,0</b>	<b>1 971,3</b>	<b>1 959,8</b>	<b>1 922,6</b>	<b>1 922,9</b>

(4) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huur op 31 december 2011.

(5) Openbare sector: Belgische Openbare Instellingen (federaal en regionaal), Europese Instellingen en vertegenwoordigingen.

(6) Gebouwen die een grondige renovatie ondergingen vallen in de leeftijds categorie die overeenstemt met het tijdstip van de renovatie.

(7) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde op 31 december 2011.

(8) De variatie over de voorbije 12 maanden komt overeen met de variatie in de reële waarden, tussen 1 januari 2011 en 31 december 2011 (buiten investeringen en desinvesteringen).

(9) De variatie over de voorbije 15 maanden komt overeen met de variatie in de reële waarden, tussen 1 oktober 2010 en 31 december 2011 (buiten investeringen en desinvesteringen).

(9) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2011.

# PORTEFEUWILLE

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE OVER DE LAATSTE TWEE BOEKJAREN, PER KWARTAAL								
2009/2010				2010/2011				
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
-0,54%	-0,48%	-0,39%	-0,39%	-0,38%	-0,29%	-0,48%	-0,39%	0,19%
<b>Q1 + Q2 + Q3 + Q4</b>				<b>Q1 + Q2 + Q3 + Q4 + Q5</b>				
-1,77%				-1,29%				
<b>Q2 + Q3 + Q4 + Q1</b>				<b>Q2 + Q3 + Q4 + Q5</b>				
-1,62%				-0,93%				

Ook dit jaar nam het ritme van de waarde-dalingen, als gevolg van de economische en financiële crisis, opnieuw geleidelijk af. Bovenstaande tabel schetst deze tendens voor de twee voorbije boekjaren. De variatie in de reële waarden bedraagt -1,29% (15 maanden) op 31 december 2011, vergeleken met -1,77% (12 maanden) op 30 september 2010. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) bedraagt de variatie in de reële waarden -1,62% op 31 december 2010 ten opzichte van -0,93% op 31 december 2011.

De portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) kende in het voorbije boekjaar een negatieve waardevariatie van -2,55% (-33,7 miljoen €), wat spoort met de vooruitzichten. Dit is vooral het gevolg van:

- waardeverminderingen op bepaalde gebouwen waarvoor de vervaldagen relatief dicht naderen en op gebouwen met kortlopende contracten of die deels leeg staan en die nog kampen met een druk op de geraamde huurwaarden;
- waardevermeerderingen op de gebouwen in het CBD die nog op lange termijn verhuurd zijn aan openbare instellingen, als gevolg van de belangstelling van de investeerders die bleek bij de laatste transacties die afgesloten werden voor goed gelegen gebouwen die gegaran-

deerde inkomsten op lange termijn bieden, afkomstig van openbare instellingen.

De gebouwen van Fedimmo, die grotendeels langdurig verhuurd zijn aan de Belgische Staat, noteerden een waardevermeerdering in het voorbije boekjaar (1,01%). Deze stijging vloeit vooral voort uit de indexering van de huurprijzen, en ook uit de erkende herwaarderingsmeerwaarden op de gebouwen Wetenschap-Montoyer en Froissart, als gevolg van de voltooiing van de zware renovatie van deze gebouwen. Dit compenseert meer dan volledig de negatieve impact van de geleidelijke nadering van de vervaldag van de huurovereenkomsten met de Belgische Staat.



(op 31.12.2011)					
	Aanschaf- fingswaarde	Reële waarde	Verzekerde waarde <sup>(1)</sup>	Lopend rendement	Potentieel rendement
	(in miljoen€)			(in %)	
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	1 749,2	1 939,7	1 862,4	6,61	7,01
Brussel centrum (CBD)	957,2	1 124,9	860,2	6,43	6,72
Brussel gedecentraliseerd	138,2	127,3	137,9	6,24	7,33
Brussel rand	189,6	156,3	196,3	7,09	8,69
Wallonië	95,5	85,3	202,4	13,23	13,23
Vlaanderen	368,7	364,6	424,2	5,81	5,81
Luxemburg stad	- <sup>(2)</sup>	81,4	41,4	5,32	6,11
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	38,0	31,5	-		
<b>TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>1 787,2</b>	<b>1 971,3</b>	<b>1 862,4</b>	<b>6,51</b>	<b>6,90</b>

## HET GLOBAAL HUURRENDEMENT

Het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten uit de vastgoedbeleggingen (buiten vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring), komt per 31 december 2011 op 6,61%, ten opzichte van 6,60% op 30 september 2010.

Op 31 december 2011 ligt het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, toegevoegd aan de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes, op 7,01%, tegen 6,90% op 30 september 2010.

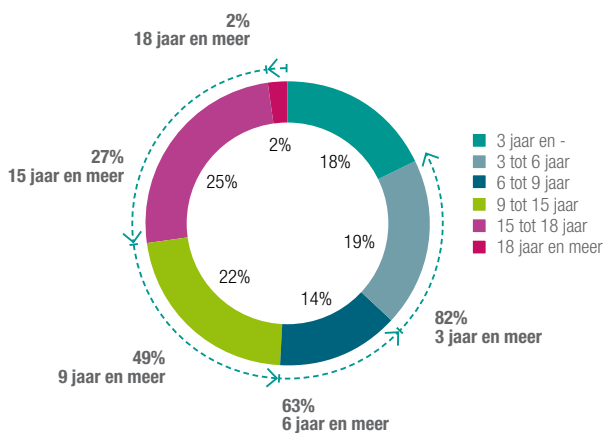
Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, belopen het lopend en het potentieel rendement respectievelijk 6,51% en 6,90% op 31 december 2011.

(1) De verzekerde waarde is de herbouwwaarde (zonder de grond).

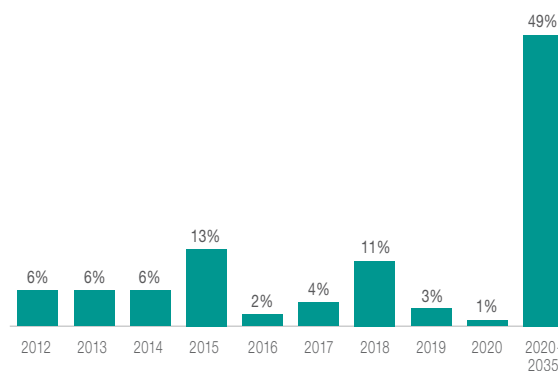
(2) Krachtens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 kan de openbare Vastgoedbevak ervoor opteren om de aanschaffingswaarde niet te vermelden, indien een segment slechts één onroerend goed bevat.

# PORTEFEUILLE

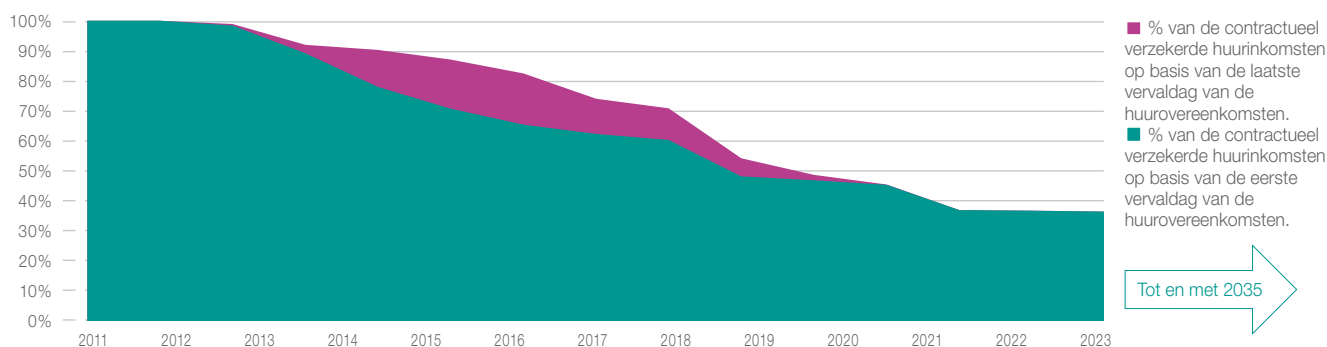
DUUR VAN DE HUURCONTRACTEN <sup>(1)</sup>



VERVALDAGEN HUUROVEREENKOMSTEN <sup>(2)</sup> (Eerste vervalddag)



PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN OP BASIS VAN DE RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE <sup>(3)</sup> (op grond van de lopende en reeds ondertekende toekomstige huurcontracten) (in %)



(1) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huur op 31 december 2011.  
 (2) Elk percentage stemt overeen met de som van de jaarlijkse huuropbrengsten van de huurovereenkomsten die tijdens het jaar verstrijken. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huur op 31 december 2011. Deze grafiek houdt geen rekening met de nieuwe huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen in het gebouw Paradis in Luik.  
 (3) De huurinkomsten van de toekomstige jaren, berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het gegeven dat elke huurder op de eerste vervalddag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende huur op 31 december 2011. Deze grafiek houdt geen rekening met de nieuwe huurovereenkomst, afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gebouw Paradis in Luik.

## BEZETTINGSGRAAD EN GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

De bezettingsgraad<sup>(4)</sup> van de gebouwen in portefeuille, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, bedraagt 94,30% op 31 december 2011, ten opzichte van 95,53% op 30 september 2010.

Op 31 december 2011 komt de bezettingsgraad voor alle vastgoedbeleggingen, dit wil zeggen het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring inbegrepen, uit op 94,30% op 31 december 2011, tegenover 94,03% op 30 september 2010.

De lopende huurovereenkomsten hebben op 31 december 2011 een gewogen gemiddelde duur van 9,02 jaar, tegen 9,13 jaar op

30 september 2010. In februari 2012, na de afsluiting van het boekjaar, kreeg Fedimmo van de overheid die bevoegd is om uitspraak te doen over de ingediende bezwaren, de enige vergunning voor het project Paradis toegekend. Rekening houdend met de huurovereenkomst voor het gebouw, in toekomstige staat van afwerking, gaat de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van 9,02 jaar naar 10,0 jaar op 31 december 2011.

## OMSLAGPERCENTAGE

Het omslagpercentage van de portefeuille vastgoedbeleggingen ligt op 31 december 2011 op -7,53% (ten opzichte van -5,60% op 30 september 2010). Dit percentage moet echter in perspectief geplaatst worden met de lange gemiddelde looptijd van de huurcontracten van Befimmo, die sinds december 2006 onveranderd op meer dan 9 jaar bleef.

### OMSLAGPERCENTAGE (op 31 .12.2011)

	Lopende huur <sup>(5)</sup> (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten <sup>(6)</sup> (in %)	Gewogen gemiddelde duur <sup>(7)</sup> (1 <sup>ste</sup> break)	Omslag- percentage <sup>(8)</sup> (in %)
Brussel centrum (CBD)	74 193	56,4	10,2 jaar	-6,8%
Brussel gedecentraliseerd	8 138	6,2	3,9 jaar	-7,5%
Brussel rand	11 365	8,6	2,7 jaar	-2,9%
Wallonië	11 695	8,9	6,0 jaar	-20,9%
Vlaanderen	21 732	16,5	13,0 jaar	-8,8%
Luxemburg stad	4 444	3,4	3,5 jaar	0,3%
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>131 565</i>	<i>100</i>	<i>9,02 jaar</i>	<i>-7,5%</i>

(4) Bezettingsgraad: lopende huur (inclusief van de al verhuurde oppervlaktes waarvoor de huurovereenkomst nog niet is ingegaan) / (lopende huur + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

(5) Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de huur op toekomstige contracten die op 31 december 2011 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.

(6) Het aandeel in de huur wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2011.

(7) De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten is de som van (de lopende jaarlijkse huur van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van die overeenkomst) gedeeld door de lopende totale jaarlijkse huur. Deze duur houdt geen rekening met de nieuwe huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen in het gebouw Paradis in Luik.

(8) Omslagpercentage: 1 - ((lopende huur + de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes) / de geraamde huurwaarde van de totale oppervlaktes).

# PORTEFEUILLE

Poelaert  
Brussel centrum



## HUURDERS (op 31.12.2011)

	Lopende huur <sup>(1)</sup>	Gewogen gemiddelde duur <sup>(2)</sup>	in %
1. Openbare sector (federaal & regionaal) <sup>(3)</sup>			57,7%
2. Europese Instellingen & vertegenwoordigingen <sup>(4)</sup>			8,9%
<b>Top twee van de huurders: OPENBARE SECTOR</b>	<b>87,6 miljoen €</b>	<b>10,5 jaar</b>	<b>66,6%</b>
3. Fortis Bank en verbonden vennootschappen			4,7%
4. Linklaters			3,2%
5. BGL BNP Paribas en verbonden vennootschappen			2,3%
6. Levi Strauss			2,3%
7. Citibank			2,1%
8. Sheraton Management LLC			1,4%
9. General Electric			0,9%
10. Federal Express			0,7%
<b>Acht volgende huurders</b>	<b>23,1 miljoen €</b>	<b>8,3 jaar</b>	<b>17,6%</b>
<b>Tien volgende huurders</b>	<b>5,6 miljoen €</b>	<b>4,1 jaar</b>	<b>4,3%</b>
<b>Grootste twintig huurders</b>	<b>116,3 miljoen €</b>	<b>9,8 jaar</b>	<b>88,4%</b>
<b>± 180 huurders</b>	<b>15,2 miljoen €</b>	<b>3,4 jaar</b>	<b>11,6%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>131,6 miljoen €</b>	<b>9,02 jaar</b>	<b>100,0%</b>

(1) Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de huur op toekomstige contracten die op 31 december 2011 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.

(2) De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten: de som van (de lopende jaarlijkse huurinkomsten van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van die overeenkomst) gedeeld door de lopende totale jaarlijkse huur.

(3) Publieke sector: Belgische Openbare Instellingen: Federaal (49,8%), Vlaams Gewest (6,9%), Waals Gewest (1,0%).

(4) Europese Instellingen en vertegenwoordigingen: Europese Commissie (6,1%), Europees Parlement (2,3%) en vertegenwoordigingen (0,5%).


**SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEVENS VAN DE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO (op 31.12.2011)**

	Huuroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Aandeel in de portefeuille <sup>(5)</sup> (in %)	Lopende huur <sup>(6)</sup> (in duizend €)	Bezettingsgraad (in %)
<b>Brussel centrum</b> 10 gebouwen	111 431	15,9%	20 863	96,8%
<b>Brussel Leopoldwijk</b> 10 gebouwen	96 057	16,2%	21 351	90,8%
<b>Brussel Noordwijk</b> 3 gebouwen	187 506	24,3%	31 978	98,5%
<b>Brussel Central Business District (CBD)</b> 23 gebouwen	<b>394 994</b>	<b>56,4%</b>	<b>74 193</b>	<b>95,7%</b>
<b>Brussel gedecentraliseerd</b> 7 gebouwen	<b>60 366</b>	<b>6,2%</b>	<b>8 138</b>	<b>85,2%</b>
<b>Brussel rand</b> 7 gebouwen en kantoorparken	<b>106 470</b>	<b>8,6%</b>	<b>11 365</b>	<b>81,7%</b>
<b>Totaal Brussel</b> 37 gebouwen	<b>561 830</b>	<b>71,2%</b>	<b>93 695</b>	<b>92,8%</b>
<b>Wallonië</b> 20 gebouwen	95 601	8,9%	11 695	100%
<b>Vlaanderen</b> 33 gebouwen	180 563	16,5%	21 732	100%
<b>Luxemburg stad</b> 1 gebouw	13 447	3,4%	4 444	87,2%
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>851 441</i>	<i>100%</i>	<i>131 565</i>	<i>94,3%</i>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>851 441</b>	<b>100%</b>	<b>131 565</b>	<b>94,3%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>851 441</b>	<b>100%</b>	<b>131 565</b>	<b>94,3%</b>

(5) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2011.

(6) Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de huur op toekomstige contracten die op 31 december 2011 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.



# CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDEXPERT

Aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV  
Zaakvoerder van Befimmo CommVA  
Parc Goemaere • Waversesteenweg 1945 • 1160 Brussel

Geachte Heren,

**Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 31 december 2011**

## ACHTERGROND

Conform Hoofdstuk IV, sectie 4 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, betreffende de Bevaks dient Befimmo haar vastgoed patrimonium op 31 december 2011 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij zijn aangesteld voor het deel van de portefeuille van Befimmo dat op lange termijn verhuurd is alsook de Fedimmo portefeuille; Winssinger & Vennoten is aangesteld voor de waardebeoordeling van de andere gebouwen in de Befimmo portefeuille. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

Jones Lang LaSalle is in België actief sinds 1965 en heeft een lange staat van dienst wat betreft het waarderen van professioneel vastgoed. Winssinger & Vennoten geeft eveneens aan over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Befimmo actief is te beschikken, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. De opdracht is door de experts in volledige onafhankelijkheid uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Befimmo verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Befimmo is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

## OPINIE

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op

datum van de waardebeoordeling, onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m<sup>2</sup> geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term & Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd. Deze methode van waarderen gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen. De multiplicator varieert afhankelijk van het vereiste rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijke factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn:

- Geen recuperatie van de kosten en de taksen door de eigenaar terwijl dit normaalgezien door de huurder wordt gedragen;
- Renovatie en herstellingswerken die op de datum van waardering nodig zijn om de markthuurwaarde te garanderen;
- Uitzonderlijke kosten.

De methode van "kapitalisatie" die wij hier toepassen is te onderscheiden van de "geactualiseerde cashflow" methode. Bij deze laatste methode worden toekomstige groei en indexatie wel expliciet opgenomen. Dit onderscheid heeft als gevolg dat de gebruikte rendementen in een waardebeoordeling met geactualiseerde cashflows (DCF) hoger liggen dan die bij de statische kapitalisatie methode.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria

in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt dat bepalend is.

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een Bevak gebruik gemaakt van de Reële Waarde ("Fair Value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de Reële Waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2011

**2.021.733.000 €  
(TWEË MILJARD EENENTWINTIG  
MILJOEN ZEVENHONDERD  
DRIËNDERTIG DUIZEND EURO);**

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2011 in overeenstemming met de reële waarde (*fair value*) van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

**1.971.282.000 €  
(EEN MILJARD NEGENHONDERD EENENZE-  
VENTIG MILJOEN TWEËHONDERD TWEEN-  
TACHTIG DUIZEND EURO);**

inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Associés NV.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst 6,61%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurlaag voor de leegstand bedraagt 7,01% voor dezelfde portefeuille. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,30%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad eveneens 94,30%

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld +/-7,53% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Het patrimonium bestaat uit :

Kantoren	Reële Waarde (in miljoen €)	(in %)
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>1 971,3</b>	<b>100</b>
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	1 939,7	98,4
Brussel centrum (CBD)	1 124,9	57,1
Brussel gedecentraliseerd	127,3	6,5
Brussel rand	156,3	7,9
Vlaanderen	364,6	18,5
Wallonië	85,3	4,3
Luxemburg stad	81,4	4,1
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	31,5	1,6
<b>VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1 971,3</b>	<b>100</b>

Met de meeste hoogachting  
Brussel, 9 januari 2012



R.P. Scrivener M.R.I.C.S.  
National Director  
Head of Valuations and Consulting  
Voor Jones Lang LaSalle

# PORTEFEUILLE IN DETAIL





# KANTOORGEBOUWEN<sup>(1)</sup>

## > 10.000 m<sup>2</sup>

### Brussel centrum

## CENTRAL GATE

Ravensteinstraat 50-70  
Cantersteen 39-55  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 32.287 m<sup>2</sup>  
Renovatie in uitvoering

1

### Brussel Leopoldwijk

## WIERTZ

Wiertzstraat 30-50  
1050 Brussel  
Oppervlakte: 10.865 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1996

5

### Brussel Leopoldwijk

## PAVILION

Wetstraat 70-72-74  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 19.641 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2005

9

### Brussel centrum

## POELAERT

Poelaertplein 2-4  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 14.146 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie: 2001

2

### Brussel Leopoldwijk

## JOZEF II

Jozef II-straat 27  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 12.831 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1994

6

### Brussel Noordwijk

## NOORD BUILDING

Koning Albert II-laan 156/1  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 42.726 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1989

10

### Brussel centrum

## BREDERODE 1

Brederodestraat 13 en  
Theresianenstraat  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 13.388 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie: 2001

3

### Brussel Leopoldwijk

## KUNST

Kunstlaan 28/30  
Handelsstraat 96/112  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 16.793 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie: 2005

7

### Brussel Noordwijk

## WTC TOREN 2

Koning Albert II-laan 30  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 68.980 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie: 2009

11

### Brussel centrum

## MONTESQUIEU

Vierarmenstraat 13  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 19.004 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie: 2009

4

### Brussel Leopoldwijk

## VIEW BUILDING

Nijverheidstraat 26-38  
1040 Brussel  
Oppervlakte: 11.156 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie: 2001

8

### Brussel Noordwijk

## WTC TOREN 3

Koning Albert II-laan 30  
1000 Brussel  
Oppervlakte: 75.800 m<sup>2</sup>  
Renovatie in uitvoering

12

(1) De bijlage bij dit Verslag bevat een volledige lijst van alle gebouwen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo.

# KANTOORGEBOUWEN

## > 10.000 m<sup>2</sup>

### Brussel rand

## MEDIA

Medialaan 50  
1800 Vilvoorde  
Oppervlakte: 18.104 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1999

13

### Brussel gedecentraliseerd

## LA PLAINE

Generaal Jacqueslaan 263G  
1050 Brussel  
Oppervlakte: 15.933 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1995

17

### Vlaanderen

## KORTRIJK

### BLOEMISTENSTRAAT

Bloemistenstraat 23  
8500 Kortrijk  
Oppervlakte: 11.505 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie: 2005

21

### Brussel rand

## FOUNTAIN PLAZA

Belgicastraat 1/3/5/7  
1930 Zaventem  
Oppervlakte: 16.690 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1991

14

### Brussel gedecentraliseerd

## TRIOMF I & II

Arnaud Fraiteurlaan 15-23  
1050 Brussel  
Oppervlakte: 20.530 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1998

18

### Vlaanderen

## ANTWERPEN

### MEIR

Meir 48  
2000 Antwerpen  
Oppervlakte: 20.612 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie<sup>(1)</sup>: 1985

22

### Brussel rand

## PLANET II

Leuvensesteenweg 542  
1930 Zaventem  
Oppervlakte: 10.279 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1988

15

### Wallonië

## LIÈGE

### RUE PARADIS

Rue Paradis 1  
4000 Liège  
Oppervlakte: 38.945 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1987

19

### Vlaanderen

## LEUVEN

### VITAL

Vital Decosterstraat 42/44  
3000 Leuven  
Oppervlakte: 19.033 m<sup>2</sup>  
Jaar van renovatie: 1993

23

### Brussel rand

## IKAROS BUSINESS PARK

### (FASEN 1 TOT 5)

Ikaroslaan  
1930 Zaventem  
Oppervlakte: 46.053 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1990 tot 2008

16

### Luxemburg

## AXENTO

Avenue John Fitzgerald Kennedy 44  
Plateau du Kirchberg  
Oppervlakte: 13.447 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 2009

20

### Vlaanderen

## TERVUREN

### LEUVENSESTEENWEG

Leuvensesteenweg 17  
3080 Tervuren  
Oppervlakte: 20.408 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1980

24

(1) Het betreft het bouwjaar van een nieuw gebouw en het opknappen van het oude gedeelte van het gebouw.





# INFORMATIE OVER DE BELANGRIJKSTE RISICO'S

Wiertz  
Brussel  
Leopoldwijk



Bepaalde risico's verbonden aan Befimmo's activiteiten worden versterkt door de huidige moeilijke economische conjunctuur. Het gaat voornamelijk over het risico op een neerwaartse evolutie van de reële waarde van het patrimonium, het risico op insolventie van huurders, het risico op leegstand en het risico van de evolutie van de rentevoeten. Deze risico's worden hierna uiteengezet.

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. Deze lijst is opgesteld op basis van de informatie die gekend was op de ogenblik van de redactie van dit Verslag. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

## Belangrijkste risico's verbonden aan Befimmo en aan haar activiteiten

### Huurmarktrisico

De Brusselse vastgoedmarkt wordt vandaag gekenmerkt door een aanbod dat groter is dan de vraag. De sectorgebonden concentratie van haar portefeuille op de kantoorvastgoedmarkt en de geografische concentratie in Brussel maken de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt. Hierdoor krijgt de Vennootschap tevens te maken met het risico verbonden aan de bezetting van haar gebouwen.

### Dichtheidsrisico

Elke investering, zelfs in onroerende goederen, houdt bepaalde risico's in. De portefeuille van Befimmo is weinig gediversifieerd op sectoraal en geografisch vlak (kantoorgebouwen die hoofdzakelijk in Brussel en in zijn Economisch Hinterland gelegen zijn (72,8% op 31 december 2011)). Ook commercieel is de diversifiëring niet groot (de huur betaald door de Belgische Staat vertegenwoordigt 49% van de totale huurinkomsten op 31 december 2011). De belegging, in juli 2009, in het Luxemburgs project Axento, is een eerste etappe in een beperkte internationale diversifiëring die Befimmo overweegt. In voorkomend geval kan deze diversifiëring zich verruimen tot de Franse markt.

### Risico's in verband met de huurders

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's inzake het vertrek of het financieel onvermogen van haar huurders, en aan het risico op leegstand. Ze wordt eveneens blootgesteld aan de impact van beleidsbeslissingen van de overheid om diens behoeften aan kantooroppervlakte te optimaliseren.

De huurcontracten die Befimmo sloot, hebben op 31 december 2011 een gemiddelde duur van 9,02 jaar.

Om dit risico te verkleinen, verzorgt de Vennootschap actief de relatie met haar klanten. Hiermee wil ze maximaal voorkomen dat de gebouwen uit haar portefeuille leeg komen te staan.

Op 31 december 2011 bedroeg de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille 94,3% (het marktpercentage ligt op 88,5%<sup>(1)</sup>). Vooral in de Rand blijft de bezettingsgraad echter gevoelig voor de conjunctuur. Op jaarbasis zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 1,3 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben.

Zoals op de markt gebruikelijk is, wordt van de huurders in de privésector een huurwaarborg van meestal zes maanden huur gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Staat, Vlaams Gewest, Waals Gewest en Europese Instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (66,6% op 31 december 2011), geven echter geen huurwaarborg.

(1) Bron van de marktgegevens: CBRE – 31 december 2011 ([www.cbre.com](http://www.cbre.com)).

# INFORMATIE OVER DE BELANGRIJKSTE RISICO'S

Het behoud van de cashflows van Befimmo hangt voornamelijk af van het op lange termijn veilig stellen van haar huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille op lange termijn te verhuren. Deze strategie kreeg concreet vorm met een aantal verrichtingen. (i) Zo werd in december 2006 Fedimmo NV overgenomen. De huurovereenkomsten in de portefeuille van deze vennootschap hadden toen een oorspronkelijke gewogen gemiddelde duur van 17 jaar. (ii) Ook de ondertekening, in datzelfde jaar, van een nieuwe huurovereenkomst met de overheid voor het gebouw Montesquieu in Brussel, voor een oorspronkelijke duur van 20,5 jaar, (iii) de verwerving in juni 2008 van twee gebouwen in Antwerpen en Leuven, die voornamelijk aan Fortis Bank NV verhuurd zijn voor een gewogen gemiddelde duur van meer dan 17 jaar, (iv) de ondertekening van een vruchtgebruikovereenkomst van 15 jaar met het Europees Parlement voor het gebouw Wiertz, en (v) de opdracht voor de terbeschikkingstelling van kantoren voor de huisvesting van de Federale Overheidsdienst Financiën in Luik, voor een vaste duur van 25 jaar, met vervaldag in 2038 (project Paradis). De vergunning werd uitgereikt door de bevoegde technische en afgevaardigde ambtenaren op 30 september 2011. Ingevolge de bezwaren die ingediend werden tegen deze vergunning, heeft de Waalse Minister van Openbare Werken een uitspraak gedaan aangaande deze bezwaren en heeft, bij Ministerieel Besluit van 10 februari 2012, de aangevraagde vergunning verleend, zodat de werken begin maart 2012 van start zijn gegaan. Bezwaren bij de Raad van State zijn nog steeds mogelijk. Het project wordt meer in detail besproken in het hoofdstuk “Belangrijkste gebeurtenissen van het

boekjaar” op pagina 11 van dit Verslag. (vi) Verder werd de strategie nog geconcretiseerd tijdens het boekjaar 2009/2010 en 2010/2011 met de onderhandeling van verlengingen van huurcontracten in de gebouwen Schuman 3, La Plaine en Brederode 1 in Brussel, voor meerdere jaren. (vii) Bovendien heeft Befimmo op 21 februari 2011 de aandelen van Ringcenter NV, eigenaar van het Pavilion-complex, gekocht van het Duitse fonds SEB Investment GmbH. De Europese Commissie heeft het vruchtgebruik over het volledige complex, voor een resterende duur van bijna 14 jaar.

## Risico inzake de reële waarde van de gebouwen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die uit onafhankelijke expertises blijkt. Dit heeft een effect op het nettoresultaat en op de schuldratio van de Vennootschap; op basis van de gegevens op 31 december 2011 heeft een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium een impact van 20 miljoen € op het nettoresultaat en van zowat 0,45% op de schuldratio<sup>(1)</sup>.

## Risico verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking

Voor de Vennootschap bestaat het risico dat ernstige schadegevallen haar gebouwen treffen. Om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen van de hele geconsolideerde portefeuille gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die de risico's op brand, storm, waterschade, enz. dekken). Op 31 december 2011 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (herbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 1.862 miljoen €.

(1) De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

### Risico op waardevermindering van de gebouwen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op waardevermindering van haar gebouwen door de slijtage als gevolg van hun gebruik. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer voldoen aan de toenemende (wettelijke of maatschappelijke) vereisten, meer bepaald op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, enz.). Befimmo doet al het mogelijke om haar gebouwen in een goede staat van werking te houden, en om ze op peil te houden in het kader van hun duurzame prestaties. Dit gebeurt aan de hand van een inventaris waarin de nodige preventieve en corrigerende onderhoudswerken worden opgesteld en via een werkzaamhedenprogramma, dat in samenwerking met de *property manager* (AG Real Estate Property Management) wordt uitgevoerd. Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type "totale waarborg". Op 31 december 2011 is meer dan 72% van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type "totale waarborg" gedekt.

### Risico's in verband met de uitvoering van grote werken

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's op vertraging, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille. Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. Bovendien voorzien de contracten die gesloten werden met de aannemers meestal verschillende maatregelen om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.).

### Inflatie- en deflatierisico's

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat de kosten die ze moet dragen (renovatiewerken, enz.) geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (die toegepast wordt voor de indexatie van de huurprijzen); de impact van de aanpassingen van de huurprijzen aan de inflatie (basis: gezondheidsindex) kan op jaarbasis op 1,2 miljoen € geraamd worden, per percent variatie van de gezondheidsindex.

Wat het deflatierisico betreft, is 81,39%<sup>(2)</sup> van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt tegen de invloed van een eventuele negatieve indexatie (45,26% voorziet een bodem op het niveau van de basishuurprijs en 36,13% bevat een clause die tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatste betaalde huur wordt geplaatst). De rest van de huurcontracten, namelijk 18,61%, voorziet niet in een bodem.

### Risico's in verband met de medecontractanten

Naast het risico van het financieel onvermogen van haar huurders, is de Vennootschap ook blootgesteld aan het risico dat haar andere medecontractanten in gebreke blijven (beheerders van gebouwen, aannemers, enz.).

### Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Befimmo's vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van een fusie, splitsing of overname van vennootschappen.

Hoewel de Vennootschap de bij dit soort transacties gebruikelijke voorzorgen heeft genomen, onder meer door de uitvoering

(2) Op basis van de lopende huur op 31 december 2011.

# INFORMATIE OVER DE BELANGRIJKSTE RISICO'S

van *due diligence*-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven vennootschappen, is het niet uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Vennootschap werden overgedragen.

## Specifieke risico's bij transacties buiten België of Luxemburg

De Vennootschap heeft minder ervaring en is ook niet zo vertrouwd met de buitenlandse markt en met de mogelijke contractpartijen.

## Risico's met betrekking tot regelgeving en milieu

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op niet-naleving van de alsmaar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van milieu en brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen of andere vergunningen niet worden verkregen, vernieuwd of geannuleerd.

De evolutie van de regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit (meer bepaald rekening houdend met de begrotingsmaatregelen onlangs genomen of aangekondigd door de regering onder andere op vlak van notionele interest en roerende voorheffing), milieu, stedenbouw, vervoersbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe maatregelen wat betreft de mogelijkheid om gebouwen te verhuren en bepaalde vergunningen te vernieuwen, die aan de Vennootschap en/of haar filialen zouden kunnen worden opgelegd, zouden een impact kunnen hebben op haar rentabiliteit en op de waarde van haar portefeuille.

## Risico in verband met het verloop van het personeel

Gezien haar team (bestaande uit 40 personen op 31 december 2011) vrij klein is, is de Vennootschap blootgesteld aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers weggaan.

## Risico van een rechtszaak

De Vennootschap is partij in rechtszaken, en kan dat ook in de toekomst nog zijn. Vandaag is Befimmo, als eiseres of als verweerster, verwickeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal geen belangrijke weerslag kunnen hebben voor Befimmo. De waarschijnlijkheid van eruit resulterende activa of passiva is namelijk bijzonder klein en/of het gaat om relatief onaanzienlijke bedragen.

# Belangrijkste financiële risico's

## Risico's in verband met de financieringskost

De huidige schuld van de Vennootschap berust voor een groot deel op leningen met vlottende rentevoeten. Via deze strategie vermijdt de Vennootschap dat ze financiële lasten met vrij hoge vaste rentevoeten moet dragen, terwijl haar inkomsten met een neerwaartse druk op de huurprijzen kampen.

Zo ontstaat evenwel een situatie waarin het resultaat gevoelig is voor de evolutie van de rentevoeten. Een verhoging van de financiële lasten van de Vennootschap zou ook een impact op haar rating kunnen hebben, die BBB stabiel vooruitzicht is op lange termijn en A-2 voor de kortetermijnschuld.

Meir  
Antwerpen



De renterisico's die aan dergelijke financiering verbonden zijn, worden echter beperkt door een beleid van indekking tegen het renterisico op een horizon van vijf tot tien jaar. Dit beleid dekt een degressieve proportie van de totale schuld. De bedoeling is bescherming te bieden tegen een forse rentestijging en tegelijk de mogelijkheid te behouden dat de Vennootschap, althans gedeeltelijk, haar voordeel kan halen uit rentedalingen. Zo wordt, op basis van de schuld op 31 december 2011, een deel van de schuld, namelijk 732 miljoen € (of 83,5% van de totale schuld), gefinancierd aan vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of IRS). Voor het saldo van de schuld, 144,5 miljoen €, zijn de rentevoeten variabel met een bovengrens via optionele instrumenten (CAP).

Op 31 december 2011 ligt de indekkingratio op 83,5%<sup>(1)</sup>. De keuze van de instrumenten en hun niveau is gegrond op een analyse van de rentevoorzichten van een aantal geraadpleegde banken. Bovendien werd een afweging gemaakt tussen de kosten voor het instrument, het niveau en het type van bescherming. De keuze is tevens gebaseerd op een raming van het noodzakelijke nettocashflowniveau nodig voor de betaling van het geraamde dividend en op een doelstelling tot het beperken van variaties in de financiële lasten.

Zonder dekking wordt, op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentetarieven op 31 december 2011 (buiten de impact van de indekkinginstrumenten), de blootstelling aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,25% op 1,22 miljoen € geraamd (op jaarbasis).

Op basis van de financiële indekkinginstrumenten die actief zullen zijn in de loop van

het boekjaar 2012, de schuldstaat en de Euribor-rentetarieven op 31 december 2011, zou de impact van een verlaging van de financieringsrentevoet met 0,25% leiden tot een vermindering van de financiële lasten die op jaarbasis op 0,67 miljoen € wordt geraamd. Een gelijkaardige stijging van de rentevoeten zou de financiële lasten op jaarbasis met een geraamde 0,67 miljoen € verhogen.

De financieringskosten van de Vennootschap worden, onder meer, beïnvloed door de rating die Standard & Poor's toekent, en deze hangt onder meer af van het schuld niveau van de Vennootschap. Als de schuld-ratio aanzienlijk en langdurig boven een niveau van ongeveer 55% (in vergelijking met de doelstelling van de Vennootschap om rond de 50% te blijven) zou gaan, zou dit onder meer tot gevolg kunnen hebben dat de rating van Befimmo de status *credit watch* krijgt en dat deze rating op BBB-teruggebracht wordt. Een dergelijke neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financieringen te komen, wat een bijkomende financiële kostprijs zou meebrengen, geraamd op 1,04 miljoen €. Tevens zou dit een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de beleggers.

De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de toegepaste bankmarges en van de marges die op de financiële markten worden gehanteerd. De financieringsmarges gingen sinds 2008 fors de hoogte in, wat een invloed heeft op de kosten voor de bijkomende financieringen of eventuele vernieuwingen.

In 2011, heeft Befimmo twee obligatieleningen uitgegeven: in april een lening voor een bedrag van 162 miljoen € voor een looptijd

(1) Indekkingratio: (vastrentende schuld + notioneel bedrag van de IRS et de CAP) / totale schuld.



# INFORMATIE OVER DE BELANGRIJKSTE RISICO'S

van 6 jaar en in december een lening voor een bedrag van 110 miljoen € voor een looptijd van 4 jaar. Deze uitgiftes betekenen een stap in de diversificatie van de financieringsbronnen van de Vennootschap en kaderen in haar herfinancieringsprogramma voorzien voor juni 2013.

## Risico verbonden aan de schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten

De schommeling in de vooruitzichten voor de evolutie van de rentevoeten op korte termijn zou een schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kunnen meebrengen. Op basis van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2011, kan worden aangenomen dat als de rentecurve op 31 december 2011 met 0,5% onder de curve van de referentievoeten zou gelegen hebben, de schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten -3,4 miljoen € zou hebben bedragen. Omgekeerd zou de schommeling +3,5 miljoen € hebben belopen.

## Liquiditeitsrisico

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden of zouden worden opgezegd.

De Vennootschap had een schuldratio<sup>(1)</sup> van 45,8% op 31 december 2011. Op 30 september 2010 lag deze op 44,1% (de *Loan-to-value*<sup>(2)</sup> ("LTV") bedroeg 44,2% op 31 december 2011 en 40,9% op 30 september 2010). Het liquiditeitsrisico op korte termijn wordt gedekt door de benutting van lijnen op middellange/ lange termijn als backup van het programma gebaseerd op handelspapier (maximaal 400 miljoen €). Op 31 december 2011

hebben de financieringen een gewogen gemiddelde duur van 4,51 jaar.

De eerstvolgende vervaldag voor vernieuwingen van de financiering van de Vennootschap vindt plaats in maart 2012 en betreft een deel van één van haar gesyndiceerde kredieten voor een bedrag van 130 miljoen €. Deze herfinancieringsbehoefte werd in november 2011 gedekt door, onder andere, de opstelling van een contract voor de overdracht van toekomstige huurvergoedingen (uitgezonderd indexatie) op een gebouw van Befimmo en een bilaterale kredietlijn met vervaldag in maart 2017 voor een bedrag van 100 miljoen €.

De volgende vervaldag betreft het einde van twee gesyndiceerde kredieten voor 520 miljoen € in maart en juni 2013. Een eerste deel van die behoefte werd reeds gedekt door de opstelling in december 2011 van een obligatielening met een looptijd van 4 jaar, voor een bedrag van 110 miljoen €.

Op 31 december 2011 beschikt de Vennootschap over 411 miljoen € aan ongebruikte lijnen (met inbegrip van kas en kasequivalenten, maar uitgezonderd het korte-termijn-krediet voor een bedrag van 50 miljoen €). De omvang van de ongebruikte kredietlijnen wordt verklaard door de beslissing om deels te anticiperen op de vervaldagen van de financieringen 2012 en 2013.

(1) Schuldratio: [verplichtingen – voorzieningen – andere financiële verplichtingen – (toegepaste indekkingsinstrumenten) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen/balanstotaal]. Deze ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

(2) *Loan-to-value* ("LTV"): ((financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille).

### Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een indekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven. Daarom zorgt Befimmo voor een diversifiëring van haar relaties met banken en heeft ze momenteel zakenrelaties met 13 banken:

- de belangrijkste banken die de financiering verzorgen zijn, in volgorde van belang, Fortis Bank, ING, Dexia, KBC, LB Lux en BECM (groep CM-CIC). Deze banken vertegenwoordigen 871 miljoen € op het bedrag van 1.115 miljoen € aan bancaire lijnen, beschikbaar voor Befimmo op 31 december 2011;
- de bancaire tegenpartijen van de indekkingsinstrumenten zijn Fortis Bank, ING, Dexia en KBC.

Het financieel model van Befimmo is op een structurele schuld gestoeld. Daarom is haar positie in contanten bij de financiële instellingen structureel zeer beperkt. Deze bedroeg 4,2 miljoen € op 31 december 2011 en 3,5 miljoen € op 30 september 2010.

### Risico met betrekking tot de covenants bij de financieringscontracten

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting inhouden om vervroegd terug te betalen ingeval de verbintenissen met betrekking tot bepaalde financiële ratio's, aangegaan bij de ondertekening van het contract (*covenants*), niet zouden worden nagekomen.

### Wisselkoersrisico

Tot op heden belegt Befimmo uitsluitend in de eurozone en is de Vennootschap niet van plan voor haar vastgoedbeleggingen wisselkoersrisico's te nemen. Ze kan niettemin financieringen in buitenlandse deviezen aangaan (vb. US \$) die onmiddellijk ingedekt zouden worden tegen wisselkoersrisico's door de verwerving van wisselkoerscontracten (*wisselkoers-swap*).

### Risico's in verband met het statuut van Vastgoedbevak

In het geval van verlies van de vergunning van het Vastgoedbevak-statuut, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal stelsel voor Vastgoedbevaks genieten. Daarnaast wordt het verlies van deze erkenning meestal beschouwd als een geval van vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling (*acceleration*) van de kredieten die de Vennootschap aanging.

De Vennootschap is ook onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan het Vastgoedbevak-regime. Deze wijzigingen kunnen bijvoorbeeld een vermindering van de resultaten of de intrinsieke waarde veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld gewoon door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van de Vastgoedbevak beïnvloeden.

De omzetting naar Belgisch recht van de ICBE IV- en BAB-richtlijnen zouden een invloed kunnen hebben op bepaalde aspecten van de organisatie van Vastgoedbevaks. Als gevolg kan de Vennootschap misschien haar bestaande regels en procedures in dat verband moeten wijzigen, wat kan inhouden dat ze middelen daaraan zal moeten toekennen.

### Risico's verbonden met de evolutie van de Europese regelgeving

Indien een verordening van het Europees Parlement en de Raad betreffende derivaten en genegocieerde producten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (ook bekend als de *European Market Infrastructure Regulation* of "EMIR") van kracht wordt zonder wijzigingen, loopt de Vennootschap het risico dat ze onderworpen wordt aan de dure margestortingen voor de indekkingsinstrumenten (*swaps* van interestvoeten), die ze aanwendt voor het beheer van haar risico's. Op de datum van dit document werd deze verordening echter nog niet goedgekeurd.

# FINANCIËLE STRUCTUUR

## Financierings- beleid

Befimmo beheert de kost van haar financiering proactief. Dit is immers haar voor- naamste kostenrubriek die haar resultaat en EPRA earnings dus aanzienlijk beïnvloedt.

Befimmo wil garanderen dat haar financieringen beschikbaar zijn, over hernieuwings- periodes, met een evenwichtige spreiding van hun vervaldagen. Ze waakt tevens over het behoud van een zekere variabiliteit van de rentevoeten, die in de hoogte beperkt zijn, voor een deel van haar schuld.

Dit beleid biedt, behoudens uitzonderlijke omstandigheden, een zekere bescherming tegen de schommelingen die met de evolutie van de economische cycli gepaard gaan. Bij hoogconjunctuur zal de kostprijs van de schulden wel stijgen, maar dit zal dan in principe deels gecompenseerd worden door betere operationele inkomsten (bezetting van de gebouwen en hogere inflatie), eventueel met vertragings-effect. Omdat dit compenserend effect echter beperkt is, wordt een indekkingsbeleid gehanteerd. Omgekeerd biedt tijdens een laagconjunctuur de lagere kostprijs van de schuld een desgevallend gedeeltelijke compensatie voor de geringere operationele casflows. Desalniettemin gaan de financiële lasten in deze huidige financiële crisis, die we nu doorstaan, eerder naar boven, omdat de marges verhogen.

Op 31 december 2011 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdken- merken:

- bevestigde financieringen voor een totaal- bedrag van 1.287 miljoen €, waarvan 877 miljoen € benut werd;
- een schuldratio van 45,8%, een LTV-ratio van 44,2%;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,51 jaar;
- schulden met vaste rentevoet (IRS inbe- grepen) voor 83,5% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,45% over de 15 maanden van het afgelopen boekjaar en 3,55% over de 12 laatste maanden van dit boekjaar.

Op 31 december 2011 beschikt de Ven- nootschap over 411 miljoen € aan onge- bruikte kredietlijnen, met inbegrip van de kasstromen, maar zonder de kredietlijn op korte termijn van 50 miljoen €.

Het Ratingbureau Standard & Poor's beves- tigde op 5 oktober 2011 de rating BBB/ stabiel vooruitzicht voor de langetermijn- schuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

### FINANCIERINGEN

(in miljoen €)

Gesyndiceerd krediet 2006
Gesyndiceerd krediet 2008
Bilaterale kredietlijnen
Vastrentende leningen <sup>(2)</sup>
Obligatie-uitgiftes
Handelspapier
Bilaterale kredietlijn (korte termijn)
<b>Totale financiering</b>
Schuldenlast (vooruitzicht bij gelijkblijvende perimeter)

### Doelstelling

Nieuwe financieringen in 2012/2013

### Totale financiering

Schuldenlast (vooruitzicht bij gelijkblijvende perimeter)

Tijdelijk overschot

## Schuldstructuur

Om de kosten van haar financieringen te drukken, zette Befimmo een handelspapierprogramma op voor een maximumbedrag van 400 miljoen €. Dit programma was op 31 december 2011 voor 262 miljoen € aangewend.

Dit programma beschikt over back-uplijnen, die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn.

De Vennootschap ziet erop toe om tijdig de nodige financieringen aan te gaan en streeft naar het evenwicht tussen kostprijs, duur en diversifiëring van haar financieringsbronnen.

Eindvervaldag	Benutting op 31.12.2011	Totaal van de bevestigde lijnen (notioneel bedrag) 31.12.2011	Schuld die vervalt in de loop van 2012	Totaal van de bevestigde lijnen (notioneel bedrag) 31.12.2012	Schuld die vervalt in de loop van 2013	Totaal van de bevestigde lijnen (notioneel bedrag) 31.12.2013
2012 - 2013 <sup>(1)</sup>	210	350	-130	220	-220	-
2013	-	300		300	-300	-
2017	-	250		250		250
2021 - 2025 - 2027	115	115	-7	108	-7	101
2015 - 2017	272	272		272		272
-	262					
-	17					
	<b>877</b>	<b>1 287</b>		<b>1 150</b>		<b>623</b>
		877		914		978
				450		450
		<b>1 287</b>		<b>1 600</b>		<b>1 073</b>
		877		914		978
		411		686		95

(1) Gesyndiceerd krediet verlengd met één extra jaar, voor 220 miljoen € (2013).

(2) Deze vastrentende leningen stemmen overeen met overdrachten van toekomstige huurvorderingen (buiten indexering).

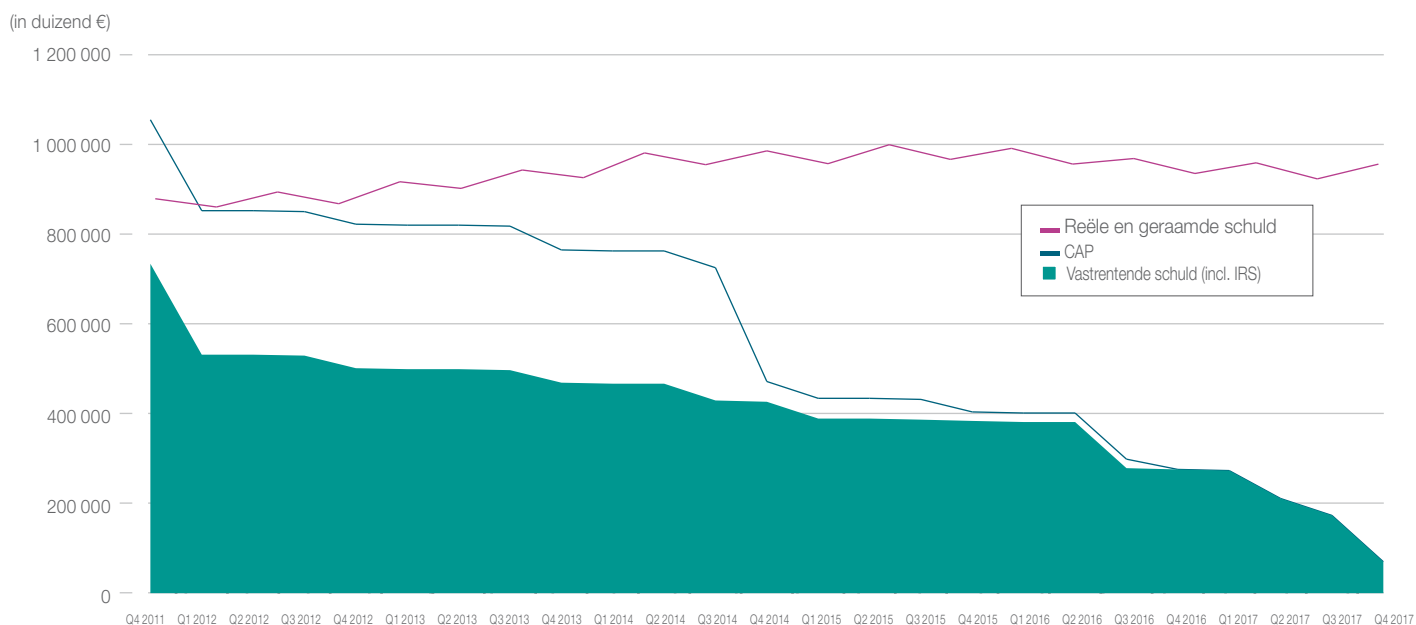
# FINANCIËLE STRUCTUUR

## Indekking tegen het renterisico

Het beleid van indekking van de renterisico's heeft tot doel een degressief deel van de schuldenlast in te dekken over een horizon van 5 tot 10 jaar. De doelstellingen en de hantering van dit beleid worden geregeld onder de loep genomen. De keuze van de instrumenten en van hun niveau is gegrond op een analyse van de rentevoorzichten van geraadpleegde banken en op een afweging tussen de kostprijs van het instrument, het niveau

en het type bescherming. Bovendien stelt de Vennootschap zich met haar indekkingsbeleid ook tot doel om de schommelingen in de financiële lasten in het kader van bestaande covenants te beperken, en om de EPRA earnings te vrijwaren die nodig zijn voor de betaling van het in het vooruitzicht gestelde dividend.

### EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE AAN INDEKKINGSINSTRUMENTEN TEGEN HET RENTERISICO EN DE VASTRENTENDE FINANCIERINGEN TEN OPZICHTE VAN DE SCHULDRAAMING



# FINANCIËLE RESULTATEN

De vastgoedperimeter van de Vennootschap veranderde in de 15 maanden van het boekjaar door de overdracht van de gebouwen Kattendijkdok (januari 2011) en Empress Court (maart 2011) en de verkoop van verdiepingen in het gebouw in mede-eigendom, Terhulpensesteenweg 177 te Brussel (juni 2011) en door de verwerving, samen met haar twee dochterondernemingen, van Ringcenter NV, eigenaar van het Pavilion-complex (februari 2011).

## ANALYSE VAN EPRA EARNINGS-VARIATIES (in duizend €)

EPRA earnings 2010 (groepsaandeel) - herwerkte periode (12 maanden)	85 034
Afwikkeling erfpacht op blok 2 van het WTC	-6 494
EPRA earnings 2010 (groepsaandeel) - herwerkte periode (12 maanden), uitgezonderd uitzonderlijke elementen	78 540
Stijging financiële lasten	-5 770
Impact van de wijziging in de perimeter op het operationeel vastgoedresultaat	3 278
Achteruitgang van het operationeel vastgoedresultaat bij constante perimeter	-2 563
Algemene kosten van de Vennootschap	-1 532
Andere operationele opbrengsten en kosten (spreiding van huurvrije periodes)	-1 667
EPRA earnings 2011 (groepsaandeel) - herwerkte periode (12 maanden)	70 287

Het **nettohuurresultaat** bedraagt 155,8 miljoen € (15 maanden) op 31 december 2011, ten opzichte van 123,5 miljoen € (12 maanden) op 30 september 2010. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) stijgt het nettohuurresultaat met 0,8%, en gaat het van 123,7 miljoen € op 31 december 2010 naar 124,6 miljoen € op 31 december 2011. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de bijdrage van het Pavilion-complex sinds februari laatstleden en aan de indexering van de huurovereenkomsten. Deze stijging wordt echter beperkt door:

- het inkomensverlies door de overdracht van het gebouw Kattendijkdok in januari 2011;
- de daling van de huurinkomsten bij gelijkblijvende perimeter (EPRA *like-for-like*<sup>(1)</sup>), die verklaard wordt door het vertrek van bepaalde huurders, door de impact van de heronderhandeling van bepaalde huurovereenkomsten bij hun verlenging, door het einde van de inkomensgarantie op het gebouw Axento (die afliep op 31 december 2010) en door de negatieve impact van de spreiding van de huurvrije periodes.

De **nettovastgoedkosten** bedragen 9,0 miljoen € (15 maanden) op 31 december 2011, ten opzichte van 7,8 miljoen € (12 maanden) op 30 september 2010. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) stijgen de nettovastgoedkosten met 2,7% en gaan van 7,4 miljoen € op 31 december 2010 naar 7,6 miljoen € op 31 december 2011.

(1) Indexering inbegrepen.



# FINANCIËLE RESULTATEN

Guimard  
Brussel  
Leopoldwijk



Op basis van de gegevens hiervoor komt het **operationeel vastgoedresultaat** neer op 146,8 miljoen € (15 maanden) op 31 december 2011, ten opzichte van 115,7 miljoen € (12 maanden) op 30 september 2010. Op grond van de herwerkte periodes (12 maanden) klom het operationeel resultaat met 0,6%, van 116,3 miljoen € op 31 december 2010 naar 117,0 miljoen € op 31 december 2011.

Over de laatste twaalf maanden, die eindigen op 31 december 2011, stegen de **algemene kosten** met 12%, van 12,7 miljoen € eind december 2010 naar 14,2 miljoen € eind december 2011. De verklaring van deze stijging is onder meer te zoeken bij de erelonen in het kader van het herfinancieringsprogramma en bij de kosten die verbonden zijn aan het team en aan de Zaakvoerder.

De **andere exploitatieinkomsten** bedragen -0,1 miljoen € (15 maanden) op 31 december 2011, tegen 9,0 miljoen € (12 maanden) op 31 december 2010. Ter herinnering, in april 2010, werd een niet-recurrente opbrengst uit de afwikkeling van de erfpacht die was toegekend op blok 2 van het WTC (7,2 miljoen €, of 6,5 miljoen € groepsaandeel) verrekend in deze andere exploitatieinkomsten.

Het **resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt 14,8 miljoen € over de 15 maanden van het boekjaar 2010/2011. Dit bedrag werd gegenereerd door de overdrachten van begin 2011 (gebouw Empress Court in Brussel, gebouw Kattendijkdok in Antwerpen en verkoop van kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpssteenweg 177 in Brussel).

Het **financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)** klokt af op -34,5 miljoen € (15 maanden) op 31 december 2011, ten opzichte van -22,8 miljoen € (12 maanden) op 30 september 2010.

Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) daalde het financieel resultaat met 28,1%, van -22,5 miljoen € op 31 december 2010 naar -28,8 miljoen € op 31 december 2011. Dit effect is grotendeels het resultaat van:

- de stijging van de korte rentes (gemiddelde Euribor van 0,69% naar 1,29%);
- de hogere marges op de nieuwe financieringen die in 2011 werden aangegaan; en
- de verhoging van de gemiddelde schuldenlast (nagenoeg 37 miljoen € over de laatste 12 maanden).

De gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) beloopt 3,55% over de laatste twaalf maanden van het voorbije boekjaar, vergeleken met 2,97% over het boekjaar 2009/2010.

De **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedraagt -26,4 miljoen € (ofwel -1,29%) over de 15 maanden van het voorbije boekjaar en -19,0 miljoen € (of -0,93%) over de laatste 12 maanden van het boekjaar 2010/2011 tegenover -31,6 miljoen € (of -1,62%) over de 12 herwerkte maanden, die eindigen op 31 december 2010.



De **variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten** komt op +5,0 miljoen € over de 15 maanden van het voorbije boekjaar en op -2,5 miljoen € over de laatste 12 maanden van het boekjaar 2010/2011, tegenover +1,3 miljoen € over de 12 herwerkte maanden, die eindigen op 31 december 2010.

Uit al deze elementen blijkt een **nettoresultaat** (groepsaandeel) van 81,9 miljoen € (15 maanden) op 31 december 2011, ten opzichte van 46,7 miljoen € (12 maanden) op 30 september 2010.

Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden), stijgt het nettoresultaat met 12,7% van 55,0 miljoen € op 31 december 2010 naar 62,0 miljoen € op 31 december 2011.

De **EPRA earnings** (groepsaandeel) bedraagt 90,0 miljoen € (15 maanden) op 31 december 2011, ten opzichte van 84,7 miljoen € (12 maanden) op 30 september 2010. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden), daalt de EPRA earnings met -17,3% en gaat van 85,0 miljoen € op 31 december 2010 naar 70,3 miljoen € op 31 december 2011. Buiten de niet-recurrente opbrengst uit de afwikkeling van de erfpacht die was toegekend op blok 2 van het WTC (7,2 miljoen €, of 6,5 miljoen €, groepsaandeel), die in het boekjaar 2009/2010 werd geregistreerd, beperkt deze daling zich tot -10,5%, vooral als gevolg van de hogere financiële kosten.

Het **nettoresultaat** (groepsaandeel) en de **EPRA earnings** die behaald zijn in de loop van het afgelopen boekjaar liggen lichtjes hoger dan de gepubliceerde vooruitzichten.

# EPRA-AANBEVELINGEN VOOR DE BEST PRACTICES INZAKE PRESTATIE-INDICATOREN

De raad van bestuur van de *European Public Real Estate Association* ("EPRA") publiceerde in augustus 2011 een update van het rapport getiteld "*Best Practices Recommendations*"<sup>(1)</sup>.

Dit document bevat haar aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen.

Befimmo sluit zich aan bij deze tendens om de rapportering te standaardiseren, met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie, en stelt het merendeel van de aanbevelingen van de EPRA ter beschikking van de investeerders.

De Commissaris is nagegaan of de "EPRA earnings", "EPRA NAV" en "EPRA NNNAV" ratio's berekend worden volgens de defini-

ties van de "*EPRA Best Practices Recommendations*" van augustus 2011, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

De portefeuillecijfers werden nagekeken door vastgoedexpert Jones Lang LaSalle.

## KERNPRESTATIE-INDICATOREN

Tabel	EPRA-indicator	Definities EPRA <sup>(2)</sup>	31.12.2011 (15 maanden)	31.12.2011 (12 maanden) <i>herwerkte periode</i>	30.09.2010 (12 maanden)
1	EPRA earnings	<i>Recurring earnings from core operational activities</i>			
		in duizend €	90 023	70 287	84 746
		€/aandeel	5,35	4,18	5,05
2	EPRA NAV	<i>Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a long term investment property business model</i>			
		in duizend €	1 006 222	1 006 222	1 035 645
		€/aandeel	57,37	57,37	61,68
3	EPRA NNNAV	<i>EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes</i>			
		in duizend €	1 000 114	1 000 114	1 011 855
		€/aandeel	57,03	57,03	60,26
4	(i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	<i>Annualised rental income<sup>(3)</sup> based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers' costs</i>	6,06%	6,06%	6,22%
	(ii) EPRA 'topped-up' NIY	<i>This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents)</i>	6,26%	6,26%	-
5	EPRA Vacancy Rate	<i>Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio</i>	6,13%	6,13%	4,72%

(1) Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

(2) Bron: EPRA *Best Practices*: ([www.epra.com](http://www.epra.com)). De definities blijven in het Engels zoals oorspronkelijk door de EPRA gedefinieerd.

(3) Voor Befimmo komen de geannualiseerde huurinkomsten (of *annualised rental income*) overeen met de lopende huur op de afsluitingsdatum, vermeerderd met de huurinkomsten op toekomstige contracten, die op 31 december 2011 ondertekend zijn, zoals herzien door de vastgoedexperts.



► Meir  
Antwerpen

TABEL ① : EPRA EARNINGS (in duizend €)

	31.12.2011 (15 maanden)	31.12.2011 (12 maanden) <i>herwerkte periode</i>	30.09.2010 (12 maanden)
<b>Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)</b>	<b>81 856</b>	<b>61 992</b>	<b>46 659</b>
<b>Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings</b>	<b>8 167</b>	<b>8 294</b>	<b>38 087</b>
Uit te sluiten:			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	26 403	18 984	34 557
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-14 769	-14 623	-215
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en <i>close out costs</i>	-4 432	3 129	3 774
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	965	805	-29
<b>EPRA earnings (groepsaandeel)</b>	<b>90 023</b>	<b>70 287</b>	<b>84 746<sup>(4)</sup></b>
<b>EPRA earnings (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>5,35</b>	<b>4,18</b>	<b>5,05</b>

(4) De EPRA earnings voor het boekjaar 2009/2010 omvat een niet-recurrente opbrengst van 6,5 miljoen € (groepsaandeel) uit de afwikkeling van de erfpacht die was toegekend op blok 2 van het World Trade Center.

# EPRA-AANBEVELINGEN VOOR DE BEST PRACTICES

**TABELLEN ② EN ③: EPRA NAV & NNAV (in duizend €)**

	31.12.2011	30.09.2010
<b>Intrinsieke waarde (groepsaandeel)</b>	<b>1 002 628</b>	<b>1 017 445</b>
<b>Intrinsieke waarde (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>57,17</b>	<b>60,60</b>
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	-	-
<b>Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten</b>	<b>1 002 628</b>	<b>1 017 445</b>
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	-14	-77
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	3 606	18 269
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	1	8
<b>EPRA NAV (groepsaandeel)</b>	<b>1 006 222</b>	<b>1 035 645</b>
<b>EPRA NAV (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>57,37</b>	<b>61,68</b>
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-3 606	-18 269
II. Herwaarderingen aan reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-2 540	-5 955
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	38	434
<b>EPRA NNAV (groepsaandeel)</b>	<b>1 000 114</b>	<b>1 011 855</b>
<b>EPRA NNAV (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>57,03</b>	<b>60,26</b>

TABEL 4: EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) en 'topped up' NIY (in duizend €)

	31.12.2011	30.09.2010
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	1 971 282	1 922 611
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	-31 550	-49 631
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-37 647
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	1 939 732	1 835 334
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	49 662	47 114
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)</b>	<b>1 989 394</b>	<b>1 882 447</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	127 546	124 157 <sup>(2)</sup>
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten <sup>(1)</sup> (12 laatste maanden)	-7 018	-6 765
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>120 528</b>	<b>117 085</b>
Aanpassingen:		
- huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2 484	-255 <sup>(2)</sup>
- huurinkomsten uit ondertekende toekomstige contracten	1 535	-52 <sup>(2)</sup>
<b>Geannualiseerde topped up nettohuurinkomsten 'topped-up' (C)</b>	<b>124 547</b>	<b>117 392</b>
<b>EPRA NET INITIAL YIELD (A/B)</b>	<b>6,06%</b>	<b>6,22%</b>
<b>EPRA 'topped-up' NET INITIAL YIELD (C/B)</b>	<b>6,26%</b>	<b>-</b>

(1) De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA *Best Practices* en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

(2) In het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 werd de EPRA Net Initial Yield volgens een andere methode berekend: de huurinkomsten na het verstrijken van de huurvrije periodes en de huurinkomsten met betrekking tot de toekomstige ondertekende contracten werden afgetrokken van de lopende huurinkomsten die de expert bepaalde. Daarnaast werden de twee rubrieken berekend naar rato van het aantal desbetreffende maanden en niet op jaarbasis. Voor dit Verslag werd het omgekeerde gedaan.



# EPRA-AANBEVELINGEN VOOR DE BEST PRACTICES

**TABEL 5: INVESTMENT PROPERTY RENTAL DATA**

Sector	Brutohuurinkomsten over de laatste 12 maanden	Nettohuurinkomsten over de laatste 12 maanden
	(in duizend €) 31.12.2011	(in duizend €) 31.12.2011
Brussel centrum (CBD)	69 270	66 727
Brussel gedecentraliseerd	8 317	7 430
Brussel rand	10 650	9 249
Wallonië	11 340	10 674
Vlaanderen	21 129	19 310
Luxemburg stad	3 891	3 726
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>124 598</b>	<b>117 116</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>		
<b>Huurinkomsten met betrekking tot:</b>		
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)	27	-3
- Vastgoed verkocht gedurende de laatste twaalf maanden	4	-122
<b>Totaal</b>	<b>124 629<sup>(1)</sup></b>	<b>116 992<sup>(2)</sup></b>

(1) Het totaal van de "Brutohuurinkomsten over de periode" dat in de EPRA *Best Practices* wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

(2) Het totaal van de "Nettohuurinkomsten over de periode" dat bepaald wordt in de EPRA *Best Practices*, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Lopende huur <sup>(3)</sup> (in duizend €)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizend €)	Geraamde huurwaarde (ERV) (in duizend €)	Leegstandsgraad (in %)	
				31.12.2011	30.09.2010
394 994	74 193	3 333	72 577	4,6%	2,9%
60 366	8 138	1 419	8 889	16,0%	10,2%
106 470	11 365	2 553	13 531	18,9%	21,9%
95 601	11 695	-	9 671	0,0%	0,0%
180 563	21 732	-	19 972	0,0%	0,0%
13 447	4 444	655	5 115	12,8%	0,0%
<b>851 440</b>	<b>131 565</b>	<b>7 959</b>	<b>129 755</b>	<b>6,13%</b>	<b>4,72%</b>

(3) Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de huur op toekomstige contracten die op 31 december 2011 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.

# EPRA-AANBEVELINGEN VOOR DE BEST PRACTICES

## VASTGOEDBELEGGINGEN - LIKE FOR LIKE (in duizend €)

Sector	31.12.2011 (12 maanden) herwerkte periode				
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed gebouwd of ontwikkeld <sup>(1)</sup>	Totale netto- huurinkomsten
Brussel centrum (CBD)	63 421	3 459	-9	-153	66 718
Brussel gedecentraliseerd	7 430		-21		7 409
Brussel rand	9 249				9 249
Wallonië	10 674				10 674
Vlaanderen	19 310		103		19 413
Luxemburg stad	3 726				3 726
<b>Totaal</b>	<b>113 810</b>	<b>3 459</b>	<b>73</b>	<b>-153</b>	<b>117 189</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>					
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:					
- Vastgoed verkocht in voorafgaande jaren (voor 1 januari 2010)					-195
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)					-3
<b>Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>					<b>116 992<sup>(2)</sup></b>

(1) Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring.

(2) Het totaal van de "Nettohuurinkomsten over de periode" dat bepaald wordt in de EPRA *Best Practices*, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

31.12.2010 (12 maanden) <i>herwerkte periode</i>					Evolutie
Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed gebouwd of ontwikkeld <sup>(1)</sup>	Totale netto- huurinkomsten	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren
63 661	-	-351	8	63 318	-0,4%
8 319		-144		8 175	-10,7%
8 818				8 818	4,9%
10 102				10 102	5,7%
19 679		820		20 499	-1,9%
5 344				5 344	-30,3%
<b>115 923</b>	-	<b>326</b>	<b>8</b>	<b>116 257</b>	<b>-1,8%</b>
				4	
				-5	
				<b>116 256</b>	

# EPRA-AANBEVELINGEN VOOR DE BEST PRACTICES

## VASTGOEDBELEGGINGEN - VALUATION DATA

Sector	Reële waarde		Variatie in de reële waarde over de laatste 12 maanden		Variatie in de reële waarde over de laatste 12 maanden	
	(in duizend €)		(in duizend €)		(in %)	
	31.12.2011	30.09.2010	31.12.2011	30.09.2010	31.12.2011	30.09.2010
Brussel centrum (CBD)	1 124 874	1 017 760	-9 814	-17 237	-0,86%	-1,67%
Brussel gedecentraliseerd	127 275	129 828	-4 836	-9 064	-3,66%	-6,53%
Brussel rand	156 323	159 632	-7 871	-7 945	-4,79%	-4,74%
Wallonië	85 255	87 504	-1 154	-2 610	-1,34%	-2,90%
Vlaanderen	364 590	358 365	4 347	-251	1,21%	-0,07%
Luxemburg stad	81 415	82 244	1 337	709	1,67%	0,87%
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>1 939 732</b>	<b>1 835 334</b>	<b>-17 922</b>	<b>-36 400</b>	<b>-0,92%</b>	<b>-1,94%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS</b>						
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	31 550	49 631			-1,99%	
<b>Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde balans IFRS</b>	<b>1 971 282</b>	<b>1 884 964</b>			<b>-0,93%</b>	

EPRA Net Initial Yield over de laatste 12 maanden		Omslagpercentage		Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	
(in %)		(in %)		(in jaren)	
31.12.2011	30.09.2010	31.12.2011	30.09.2010	31.12.2011	30.09.2010
6,00%	6,15%	-6,82%	-4,43%	10,2	10,3
5,33%	6,02%	-7,52%	-9,09%	3,9	4,0
6,03%	5,93%	-2,85%	-6,40%	2,7	2,8
12,47%	11,20%	-20,92%	-14,20%	6,0	6,2
5,36%	5,36%	-8,81%	-3,37%	13,0	14,2
4,39%	6,33%	0,33%	-4,71%	3,5	3,4
<b>6,06%</b>	<b>6,22%</b>	<b>-7,53%</b>	<b>-5,60%</b>	<b>9,0</b>	<b>9,1</b>
		-			
		-7,53%			



# EPRA-AANBEVELINGEN VOOR DE BEST PRACTICES

## VASTGOEDBELEGGINGEN - DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

### Eindvervaldag

	Gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 31.12.2011 (in jaren) eindvervaldag	Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen			
		(in duizend €)			
		in 2012	in 2013	in 2014-2016	vanaf 2017
Brussel centrum (CBD)	10,8	414	613	3 474	69 589
Brussel gedecentraliseerd	4,9	348	2 976	137	4 676
Brussel rand	5,4	1 211	65	3 994	6 045
Wallonië	6,0	4 893	-	2 172	4 630
Vlaanderen	13,0	217	156	1 659	19 713
Luxemburg stad	7,3	-	-	-	4 444
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>9,8</b>	<b>7 083</b>	<b>3 809</b>	<b>11 436</b>	<b>109 097</b>

### Eerstvolgende vervaldag

	Gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 31.12.2011 (in jaren) 1ste vervaldag	Lopende huur van de huurovereenkomsten met eerstvolgende vervaldag			
		(in duizend €)			
		in 2012	in 2013	in 2014-2016	vanaf 2017
Brussel centrum (CBD)	10,2	902	1 263	14 267	57 659
Brussel gedecentraliseerd	3,9	352	3 198	1 297	3 291
Brussel rand	2,7	1 671	3 527	4 361	1 756
Wallonië	6,0	4 893	-	2 172	4 630
Vlaanderen	13,0	217	156	1 753	19 619
Luxemburg stad	3,5	346	-	3 364	734
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>9,0</b>	<b>8 381</b>	<b>8 143</b>	<b>27 214</b>	<b>87 687</b>

## VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING, MET HET OOG OP VERHURING (op 31.12.2011)

Sector	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs
	(in duizend €)			
Nieuw Financiecentrum (Toren Paradis)	6 067	83 695	4 693	94 455
Totaal	6 067	83 695	4 693	94 455

### Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS

Verschil in kostprijs en reële waarde	-497
Reële waarde van het project WTC 4	25 979

**Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS**

**31 550**

## Eindvervaldag

Geraamde huurwaarde (ERV) van de huurovereenkomsten die aflopen

(in duizend €)			
in 2012	in 2013	in 2014-2016	vanaf 2017
370	535	2 961	66 774
272	2 314	194	4 689
1 077	37	3 423	6 348
4 337	-	1 535	3 799
188	175	1 486	18 109
-	-	-	4 460
<b>6 244</b>	<b>3 061</b>	<b>9 600</b>	<b>104 179</b>

## Eerstvolgende vervaldag

Geraamde huurwaarde (ERV) van de huurovereenkomsten met eerstvolgende vervaldag

(in duizend €)			
in 2012	in 2013	in 2014-2016	vanaf 2017
837	1 176	13 269	55 357
277	2 541	1 320	3 331
1 514	3 235	4 252	1 886
4 337	-	1 535	3 799
188	175	1 569	18 025
310	-	3 400	750
<b>7 462</b>	<b>7 127</b>	<b>25 347</b>	<b>83 148</b>

Voorziene afwerkingsdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	% verhuurd
midden 2012	48 600	100%

# BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

## Impact van de toepassing van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks op de opstelling van de rekeningen en de bestemming van het resultaat

Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks bevat een aantal bepalingen inzake de opstelling van de rekeningen van Vastgoedbevaks en de bestemming van hun resultaat. Het legt onder meer op om het resultaat deels te bestemmen aan specifieke reserves, zoals de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed, de reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen en de reserve van het saldo voor de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

De rekeningen van Befimmo over het boekjaar 2010/2011 werden overeenkomstig dit Koninklijk Besluit opgesteld.

De statutaire rekeningen die op 30 september 2010 werden afgesloten, werden herwerkt op basis van dit Koninklijk Besluit, om de impact van de toepassing van dit Besluit in de kijker te plaatsen.

### STATUTAIR EIGEN VERMOGEN OP 30 SEPTEMBER 2010 ZOALS GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERING VAN 15 DECEMBER 2010

(in duizend €)	Vóór bestemming van het resultaat over het boekjaar 30.09.2010
<b>A. Gestort kapitaal (+)</b>	<b>233 985</b>
a. Geplaatst kapitaal	243 935
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-9 950
<b>B. Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)</b>	<b>485 340</b>
<b>C. Inkoop eigen aandelen (-)</b>	
<b>D. Reserves</b>	<b>21 113</b>
a. Wettelijk	1 295
b. Onbeschikbaar	3 633
c. Belastingvrij	0
d. Beschikbaar	16 185
<b>E. Resultaat</b>	<b>277 009</b>
a. Overgedragen van de vroegere boekjaren	230 348
b. Over het boekjaar	46 661
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 017 446</b>

## HERWERKING VAN HET EIGEN VERMOGEN OP 30 SEPTEMBER 2010 OP BASIS VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 7 DECEMBER 2010

(in duizend €)	Vóór bestemming van het resultaat over het boekjaar 30.09.2010	Bestemming van het resultaat 2009/2010 aan de reserves	Toekenning van het dividend 2009/2010	Na bestemming van het resultaat aan de reserves en na toekenning van het dividend 30.09.2010
<b>A. Gestort kapitaal (+)</b>	<b>233 985</b>			<b>233 985</b>
a. Geplaatst kapitaal	243 935			243 935
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-9 950			-9 950
<b>B. Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)</b>	<b>485 340</b>			<b>485 340</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>251 462</b>	<b>46 661</b>	<b>-65 580</b>	<b>232 542</b>
a. Wettelijke reserve (+)	1 295			1 295
b. Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (±)	193 649	-35 004		158 645
c. Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-29 114	614		-28 500
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (±)	-22 933	-3 789		-26 722
m. Andere reserves (±)				
- Onbeschikbaar	3 633			3 633
- Beschikbaar	16 185			16 185
n. Overgedragen resultaat van de vroegere boekjaren (±)	88 747	84 839	-65 580	108 006
<b>D. Resultaat over het boekjaar</b>	<b>46 661</b>	<b>-46 661</b>		
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 017 446</b>	<b>0</b>	<b>-65 580</b>	<b>951 866</b>

# BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

## Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)

Het nettoresultaat over het boekjaar met een uitzonderlijke duur van 15 maanden bedraagt 79.526.913,2 €.

Rekening houdend met een overgedragen resultaat van het boekjaar 2009/2010, dat herwerkt werd overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks (108.005.562,71 €) (zie hiervoor), met de integratie door fusie door overneming van het overgedragen resultaat van de vennootschap Ringcenter (20.985.996,00 €) en het nettoresultaat over het boekjaar (79.526.913,20 €), komt het te bestemmen resultaat op 208.518.471,91 €.

Het resultaat over het boekjaar heeft betrekking op 18.175.440 aandelen, een stijging van 8,3% ten opzichte van vorig boekjaar. De toename van het aantal uitgegeven aandelen is het resultaat van:

- de creatie van 637.371 aandelen op 22 juni 2011 in het kader van de fusie door overneming met de vennootschap Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion. Deze aandelen zijn in handen van twee dochterondernemingen van Befimmo (Meirfree NV en Vitalfree NV);
- de creatie van 747.966 aandelen op 15 december 2011 in het kader van het voorschot op keuzedividend in aandelen dat de Zaakvoerder van Befimmo op 24 november 2011 toekende en in december 2011 aan de aandeelhouders werd voorgesteld.

Overeenkomstig artikel 20, § 4 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, wordt geen enkele toevoeging aan de wettelijke reserve uitgevoerd.

Aan de Gewone Algemene Vergadering zal worden voorgesteld:

- om de jaarrekeningen per 31 december 2011 goed te keuren die, in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende Vastgoedbevaks, de toevoegingen aan de reglementaire reserves bevatten;
- om als vergoeding van het kapitaal een dividend van 86.630.121,61 € uit te keren. Dit dividend zou enerzijds bestaan uit het voorschot op dividend van 68.684.750,47 €, of 3,9412 € bruto per aandeel, toegekend op 24 november 2011 voor de 17.427.474 bestaande aandelen op dat ogenblik, en anderzijds, uit een dividendsaldo van 17.945.371,14 €, dat een afgerond brutodividend van 0,9873 € zou vertegenwoordigen voor elk van de 18.175.440 aandelen van de Vennootschap, betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 22;
- om het saldo, namelijk een bedrag van 116.928.926,48 € over te dragen.

Het nettobedrag van het dividendsaldo is betaalbaar. Een couponhouder die vrijgesteld is van de voorheffing en niet onderworpen is aan de bijkomende heffing op roerende inkomsten van 4%<sup>(1)</sup> zal bijgevolg een bedrag ontvangen dat gelijk is aan het aantal aangehouden coupons, vermenigvuldigd met 0,9873 €.

Het voor het boekjaar 2010/2011 voorgestelde dividend (namelijk het voorschot op dividend dat op 24 november 2011 werd toegekend en het hierboven bedoelde dividendsaldo) beantwoordt aan artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks, in die zin dat het hoger ligt dan het vereiste minimum van 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en van de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, verminderd met de nettovermindering van de schuld van de Vennootschap tijdens het boekjaar, zoals ze blijkt uit de statutaire rekeningen.

(1) Ingevolge de publicatie van de wet van 28 december 2011 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2011) bedraagt het belastingtarief van de roerende voorheffing voor een Vastgoedbevaks 21% voor de toekenning of betaalbaarstelling van dividenden vanaf 1 januari 2012 in plaats van 15%. Natuurlijke personen die meer dan 20.020 € per jaar roerende inkomsten hebben, worden eveneens onderworpen aan een bijbelasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.020 €. Deze bijbelasting wordt in geen geval ten laste genomen door Befimmo.

## VERKLARENDE TABEL VAN HET STATUTAIRE RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2010/2011

<b>Overgedragen resultaat op 30 september 2010</b>	<b>108 005 562,71 €</b>
Resultaat over het boekjaar 2010/2011	79 526 913,20 €
Overgedragen resultaat Ringcenter	20 985 996,00 €
<b>Te bestemmen resultaat op 31 december 2011</b>	<b>208 518 471,91 €</b>
Voorschot op dividend van het boekjaar 2010/2011	-68 684 750,47 €
Impact van de bestemming aan de reserves (KB van 7 december 2010)	-4 959 423,82 €
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2010/2011	-17 945 371,14 €
<b>Over te dragen resultaat op 31 december 2011</b>	<b>116 928 926,48 €</b>

## TE BESTEMMEN RESULTAAT

Voorstel resultaatverwerking	<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>79 526 913,20 €</b>
	<b>B. Toevoeging aan / onttrekking van de reserves (-/+)</b>	<b>7 103 208,41 €</b>
	I. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve van het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (-/+)	
	- Boekjaar	29 998 088,76 €
	- Voorgaande boekjaren	
	- Realisatie vastgoed	-16 458 101,43 €
	II. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	730 183,93 €
	VI. Toevoeging van de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	
	- Boekjaar	-19 229 595,08 €
	- Voorgaande boekjaren	
	XI. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	12 062 632,23 €
	<b>C. Vergoeding voor het kapitaal</b>	<b>-86 630 121,61 €</b>
	- Voorschot op dividend uitgekeerd in december 2011	-68 684 750,47 €
	- Dividendsaldo van het boekjaar	-17 945 371,14 €
<b>D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C</b>	<b>-</b>	



# BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING



## Project Paradis Luik

De Zaakvoerder bevestigt dat er geen bijzondere gebeurtenissen te melden zijn na afsluiting, behoudens de verkrijging door Fedimmo NV van de unieke vergunning voor het bouwproject van het nieuwe Financiecentrum, Toren Paradis, in Luik.

Op 10 februari 2012, heeft de Waalse Minister van Ruimtelijke Ordening zich uitgesproken over de bezwaren die werden ingediend tegen de vergunning, die afgeleverd werd op 30 september 2011 door de bevoegde technische en afgevaardigde ambtenaren van het Waals Gewest, en heeft bij, Ministerieel Besluit, de gevraagde vergunning afgeleverd.

Het project wordt meer in detail besproken in het hoofdstuk “Belangrijkste gebeurtenissen van het boekjaar” op pagina 11 van dit Verslag.

# VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDBELEID

## Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de drie volgende boekjaren werden opgesteld volgens de IFRS-normen en op geconsolideerd niveau voorgelegd. Ze steunen enerzijds op de elementen die op 31 december 2011 bekend zijn (met name de bestaande contracten), en anderzijds op hypothesen<sup>(1)</sup> en inschattingen van bepaalde risico's vooropgesteld door Befimmo.

Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo om ze concreet waar te maken. Evenmin legt de Commissaris een verklaring over deze vooruitzichten af. Hun effectieve realisatie hangt inderdaad af van een bepaald aantal factoren waar Befimmo geen vat op heeft, zoals de evolutie op de financiële en op de vastgoedmarkten. Gezien de huidige onzekere situatie en de economische recessie kunnen de gehanteerde hypothesen in de toekomst nog sterk wisselen.

De hypothesen en inschattingen van risico's leken redelijk toen ze geformuleerd werden. Maar het is nu eenmaal onmogelijk om de toekomstige gebeurtenissen te voorspellen en dus kunnen ze achteraf al dan niet correct blijken. De werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of realisaties van Befimmo, of marktresultaten, kunnen dus aanzienlijk afwijken van deze vooruitzichten. Gezien deze onzekerheden, worden de aandeelhouders verzocht om zich niet ongegrond op deze vooruitzichten te baseren.

Deze voorspellingen gelden trouwens enkel op de datum van de opmaak van het Jaarlijks Financieel Verslag. Befimmo verbindt er zich niet toe om deze vooruitzichten te actualiseren, bijvoorbeeld om een wijziging

in de hypothesen waarop ze steunen, weer te geven, onder voorbehoud uiteraard van haar wettelijke verplichtingen ter zake, met name deze die opgelegd worden door het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emitenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt.

Om de vooruitzichten inzake de evolutie van de reële waarden van de gebouwen voor de volgende drie boekjaren op te maken, steunde Befimmo op scenario's van marktevolutie voorzien door de vastgoedexperts. Deze werden gecorrigeerd met specifieke elementen die eigen zijn aan de situatie van de gebouwen in de portefeuille.

De aangemerkte scenario's rekenen op een geringer effect van de economische en financiële crisis in de komende jaren, en op een gemiddelde inflatie van zowat 2% per jaar.

Naast deze algemene marktrends verwerkte Befimmo in de vooruitzichten ook eigen kenmerken van haar gebouwen. Het gaat dan vooral om hun huursituatie (zoals de resterende bezettingsduur) en hun verouderingsgraad (milieu- en technische prestaties, enz.).

Voor de nieuwe investeringen is Befimmo van plan om haar groeidoelstellingen te blijven nastreven. Zo wil ze bijvoorbeeld eventuele marktkansen grijpen die zich zouden voordoen in België en, in voorkomend geval, in Luxemburg en Frankrijk, en die duurzame vooruitzichten op waardecreatie bieden voor haar aandeelhouders.

(1) Met name inzake de verlenging van huurovereenkomsten of het zoeken naar nieuwe huurklanten, maar ook inzake de evolutie van de rentevoeten en de inflatie.

# VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDBELEID

De externe en interne hypothesen die in aanmerking worden genomen, zijn:

	Gerealiseerd		Hypothesen		
	2009/2010	2010/2011	2012	2013	2014
<b>EXTERNE HYPOTHESEN</b>					
Variatie gezondheidsindex	2,56%	2,91%	2,49%	1,95%	2,00%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maand	0,61%	1,22%	0,88%	0,92%	1,46%
<b>INTERNE HYPOTHESEN</b>					
Gerealiseerde netto-inkomsten/ potentiële inkomsten <sup>(1)</sup>	90,6%	90,9%	94,6%	92,9%	93,8%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,97%	3,45%	3,87%	3,91%	3,94%
Variaties in de waarden van de geconsolideerde portefeuille	-1,77%	-1,29%	-1,44%	-0,89%	-0,38%
Totaal aantal aandelen in omloop	16 790 103	17 538 069	17 732 936	17 929 969	18 129 191

Deze groei kan twee vormen aannemen:

- interne, regelmatige en geleidelijke groei, door directe en indirecte verwervingen naargelang het investeringsvermogen van Befimmo;
- gerichte, externe groei, door fusie met andere vastgoedportefeuilles, naargelang de opportuniteiten.

Op kruissnelheid zou de LTV-ratio van Befimmo zo op nagenoeg 50% kunnen komen, om de benutting van haar schuldvermogen te optimaliseren.

Voor een groeiproject dat de schuldratio van Befimmo aanzienlijk en structureel boven de 50% tot 55% zou brengen, zou de Vennootschap een oproep op de kapitaalmarkt moeten doen, zoals in 2007 en 2009, of zelfs desgevallend een partnership moeten overwegen.

De vooruitzichten zijn echter gebaseerd op een stabiele perimeter wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft, met uitzondering van de hypothese dat de aandeelhouders elk jaar de mogelijkheid benutten om een dividend in nieuwe aandelen te bekomen (naar rato van ongeveer 25% van het dividendbedrag). Ze houden dus geen rekening met eventuele nieuwe investeringen.

Bijgevolg is in de prognoses geen enkele externe groei verwerkt.

(1) Het gaat om het resultaat van de deling van alle werkelijk ontvangen huurinkomsten tijdens dit boekjaar door alle huurinkomsten die dit boekjaar ontvangen zouden zijn als, naast de verhuurde ruimtes, ook de leegstaande ruimtes tijdens het hele boekjaar verhuurd waren geweest tegen de geraamde huurwaarde (ERV - *Estimated Rental Value*).

## Dividendbeleid

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2012 **bij gelijkblijvende perimeter** zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van omzeggens 3,86 € per aandeel.

De lagere vooropgestelde EPRA earnings voor 2012 (3,86 €) ten opzichte van 2011 (5,35 €) is te verklaren door de uitzonderlijk lage conjunctuur in combinatie met de stijgende financieringskosten.

Op deze basis meent Befimmo in staat te zijn om, **bij gelijkblijvende perimeter**, een brutodividend te kunnen voorzien van 3,45 € voor het boekjaar 2012, dat zou kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € in december 2012 en een saldo van 0,86 € in mei 2013. Op basis van een beurskoers van 50,28 € (31 december 2011) zou dit een brutorendement van 6,9% opleveren, en op basis van de intrinsieke waarde van 57,17 € op 31 december 2011, een brutorendement van 6%.

De toekomstige evolutie van het dividend zal uiteraard afhangen van de economische conjunctuur en van de investeringskansen die de Vennootschap zal grijpen, terwijl ze tegelijk partij blijft trekken van de stabiele inkomsten dankzij het defensieve karakter van haar vastgoedpatrimonium.

## SUCCES VAN DE UITKERING VAN HET VOORSCHOT OP DIVIDEND IN SPECIËN OF IN AANDELEN

In november 2011 besliste de Zaakvoerder van Befimmo om de aandeelhouders de keuze te bieden om het voorschot op dividend van 3,35 € netto per aandeel (voor de eerste 12 maanden van het boekjaar 2010/2011) te innen in speciën of in nieuwe aandelen, of te kiezen voor een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten. De uitgifteprijs van deze nieuwe aandelen werd vastgelegd op 46,9 € per aandeel, of een premie van 4,9% in vergelijking met de aandelenkoers van Befimmo op 19 december 2011 (49,19 €) de dag van beursnotering van de nieuwe aandelen.

Een proportie van 60,1% van de coupons die het dividend vertegenwoordigen werd geherinvesteerd in nieuwe aandelen. Ingevolge de operatie heeft Befimmo 747.966 nieuwe aandelen uitgegeven en heeft haar eigen vermogen met 35,1 miljoen € verhoogd. Het maatschappelijk kapitaal van Befimmo bedraagt dus 264,1 miljoen € en wordt vertegenwoordigd door 18.175.440 identieke aandelen (ofwel een verhoging met 4,3% van het totaal aantal aandelen), die dezelfde rechten en voordelen genieten.

# VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDBELEID

GECONSOLIDEERDE PROGNOSE-RESULTATENREKENING (op 31.12 - in duizend €)				
	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2011 (15 maanden)	2012	2013	2014
		(12 maanden)		
I. (+) Huurinkomsten	156 037	128 018	127 354	130 669
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-285	-400	-400	-400
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>155 752</b>	<b>127 618</b>	<b>126 954</b>	<b>130 269</b>
(+/-) Netto vastgoedkosten	-8 988	-9 099	-8 894	-8 715
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>146 764</b>	<b>118 519</b>	<b>118 061</b>	<b>121 555</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-17 695	-14 967	-15 723	-16 001
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-72	824	203	-
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>128 997</b>	<b>104 376</b>	<b>102 540</b>	<b>105 554</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 769	-	-	-40
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26 403	-29 260	-18 421	-7 913
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>117 364</b>	<b>75 116</b>	<b>84 119</b>	<b>97 601</b>
(+/-) Financieel resultaat (zonder de variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva) <sup>(1)</sup>	-34 495	-32 185	-33 031	-33 095
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 038	458	1 066	371
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>87 906</b>	<b>43 389</b>	<b>52 155</b>	<b>64 877</b>
(+/-) Belastingen	-818	-827	-844	-861
<b>Nettoresultaat</b>	<b>87 088</b>	<b>42 562</b>	<b>51 311</b>	<b>64 017</b>
<b>Nettoresultaat - groepsaandeel</b>	<b>81 856</b>	<b>37 933</b>	<b>47 324</b>	<b>59 570</b>
Nettoresultaat - minderheidsbelangen	5 232	4 629	3 987	4 447
<b>Nettoresultaat - groepsaandeel</b>	<b>81 856</b>	<b>37 933</b>	<b>47 324</b>	<b>59 570</b>
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26 403	29 260	18 421	7 913
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 038	-458	-1 066	-371
Close-out costs op financiële activa en passiva	606			
Minderheidsbelangen	726	1 024	149	329
<b>Courant nettoresultaat - groepsaandeel</b>	<b>104 554</b>	<b>67 758</b>	<b>64 827</b>	<b>67 441</b>
<b>waarvan : EPRA earnings - groepsaandeel</b>	<b>90 023</b>	<b>67 758</b>	<b>64 827</b>	<b>67 516</b>
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 769	-	-	-40
- Minderheidsbelangen (resultaat verkoop vastgoedbeleggingen)	-239	-	-	-35
<b>Gemiddeld aantal aandelen in omloop over de periode</b>	<b>16 822 216</b>	<b>17 546 077</b>	<b>17 741 034</b>	<b>17 938 156</b>
<b>Nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)</b>	<b>4,87</b>	<b>2,16</b>	<b>2,67</b>	<b>3,32</b>
<b>Courant nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)</b>	<b>6,22</b>	<b>3,86</b>	<b>3,65</b>	<b>3,76</b>
<b>EPRA earnings - groepsaandeel (€/aandeel)</b>	<b>5,35</b>	<b>3,86</b>	<b>3,65</b>	<b>3,76</b>

GECONSOLIDEERDE PROGNOSEBALANS (op 31.12 - in duizend €)				
	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2011	2012	2013	2014
<b>Totaal actief</b>	<b>2 027 849</b>	<b>2 053 296</b>	<b>2 113 121</b>	<b>2 138 782</b>
Vastgoedportefeuille	1 971 282	1 993 066	2 049 215	2 070 753
Andere activa	56 567	60 230	63 905	68 030
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1 070 459</b>	<b>1 061 335</b>	<b>1 060 599</b>	<b>1 071 851</b>
Eigen vermogen	1 002 628	990 255	986 753	994 932
Minderheidsbelangen	67 830	71 080	73 846	76 920
<b>Totaal verplichtingen</b>	<b>957 390</b>	<b>991 961</b>	<b>1 052 521</b>	<b>1 066 931</b>
Financiële schuld	875 134	914 221	978 293	996 491
Andere verplichtingen	82 256	77 740	74 228	70 440
<b>Totaal verplichtingen en eigen vermogen</b>	<b>2 027 849</b>	<b>2 053 296</b>	<b>2 113 121</b>	<b>2 138 782</b>
<b>Aantal aandelen in omloop</b>	<b>17 538 069</b>	<b>17 732 936</b>	<b>17 929 969</b>	<b>18 129 191</b>
Intrinsieke waarde - groepsaandeel (€/aandeel)	57,17	55,84	55,03	54,88
Schuldratio volgens het KB	45,8%	48,3%	49,8%	49,9%
<i>Loan-to-value</i>	44,2%	45,9%	47,7%	48,1%

(1) Het financieel resultaat bevat de activering van intercalaire interesten voor de renovatieprojecten voor een bedrag van 315 duizend € in 2012, 1.620 duizend € in 2013 en 3.751 duizend € in 2014.



# EVOLUTIE VAN HET BEFIMMO-AANDEEL

## Befimmo op NYSE Euronext Brussels

2011 was een jaar van onzekerheid en volatiliteit op de financiële markten. De belangrijkste beursindexen schommelden sterk en haalden hun laagste punt in december 2011, als gevolg van de historische crisis van de overheidsschuld.

Het Befimmo-aandeel volgde de neerwaartse markttendens en sloot op 31 december 2011 af op 50,28 €, tegen 62,00 € op 30 september 2010. Tijdens deze periode ging het aantal uitgegeven aandelen wel van 16.790.103 naar 18.175.440, wat neerkomt op een stijging van meer dan 8%.

Op 31 december 2011 werd het aandeel verhandeld met een disagio van 12,1% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde. In de voorbije 12 maanden bleef de liquiditeit van het Befimmo-aandeel stabiel met een dagelijks volume van 1,3 miljoen €, of 22.000 aandelen. Dit komt overeen met een velociteit van de free float van zowat 40%. Op basis van de beurskoers op 31 december 2011 biedt Befimmo een brutorendement op dividend van 7,84%<sup>(1)</sup>.

Voor de aandeelhouder die koos voor een dividend in aandelen bedraagt de return op eigen vermogen 7,10% en de return op beurskoers -4,97% over de periode van 15 maanden die eindigt op 31 december 2011. Voor de aandeelhouder die een dividend in speciën verkoos, belooft het rendement op eigen vermogen 6,11% en de return op beurskoers -5,31% over dezelfde periode.

In 16 jaar tijd, sinds de beursgang in 1996, leverde het Befimmo-aandeel een jaarlijks totaalrendement op van 6,5%<sup>(2)</sup>. De grafieken hierna illustreren de prestatie van het Befimmo-aandeel ten opzichte van de indexen BEL 20 en EPRA Europe.

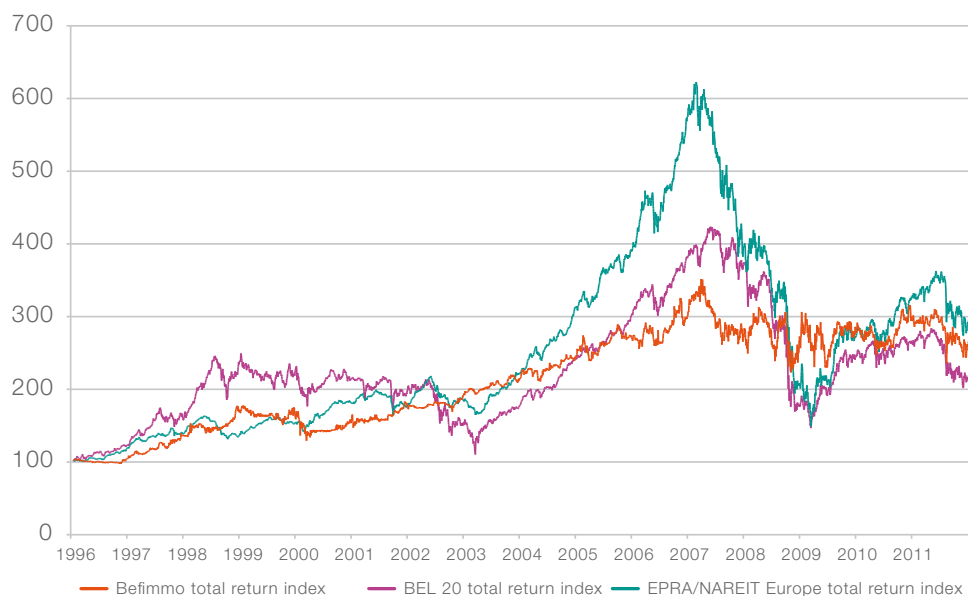
Befimmo zet alles op alles om haar relatie met de beleggers uit te bouwen en te verbeteren door geregeld deel te nemen aan roadshows. Dankzij deze inspanningen is Befimmo goed zichtbaar op de beurs en geniet ze de belangstelling van zowel institutionele als privé-beleggers.

(1) Brutodividend van 3,94 €/aandeel gedeeld door de slotkoers op 31 december 2011.

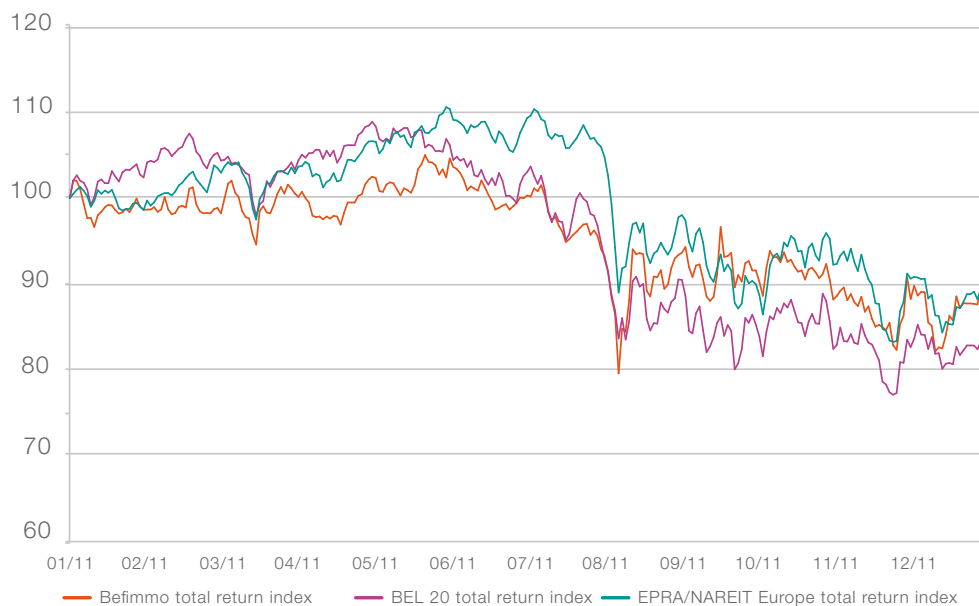
(2) Rekening houdend met de herbelegging van de geïnde dividenden.

## Evolutie van de total return index van Befimmo ten opzichte van de total return index van de indexen BEL 20 en EPRA/NAREIT Europe<sup>(3)</sup>

EVOLUTIE SINDS 1996



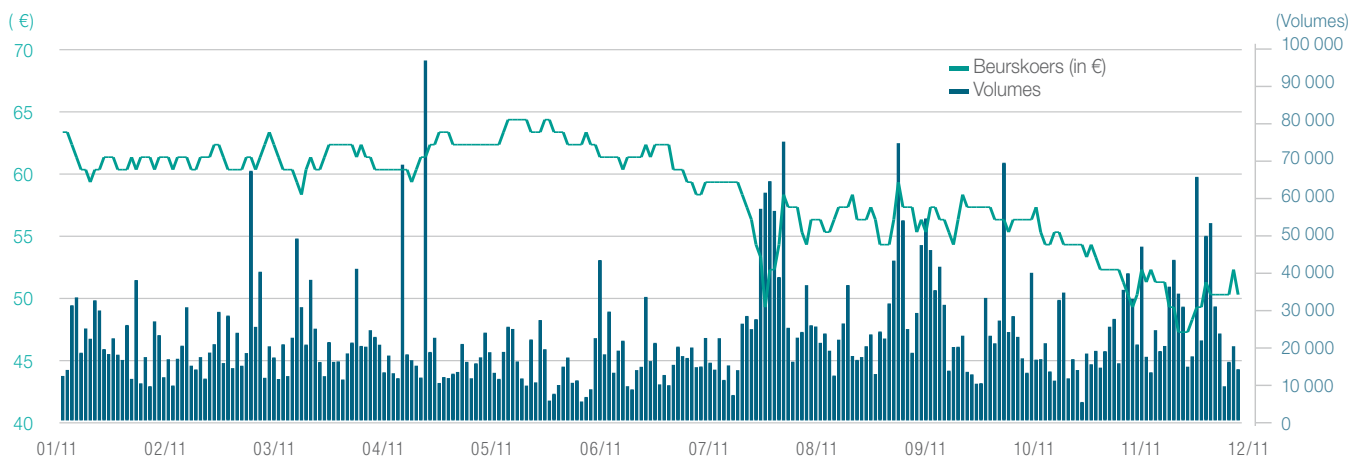
EVOLUTIE OVER HET VOORBIJE BOEKJAAR 2010/2011 (12 MAANDEN)



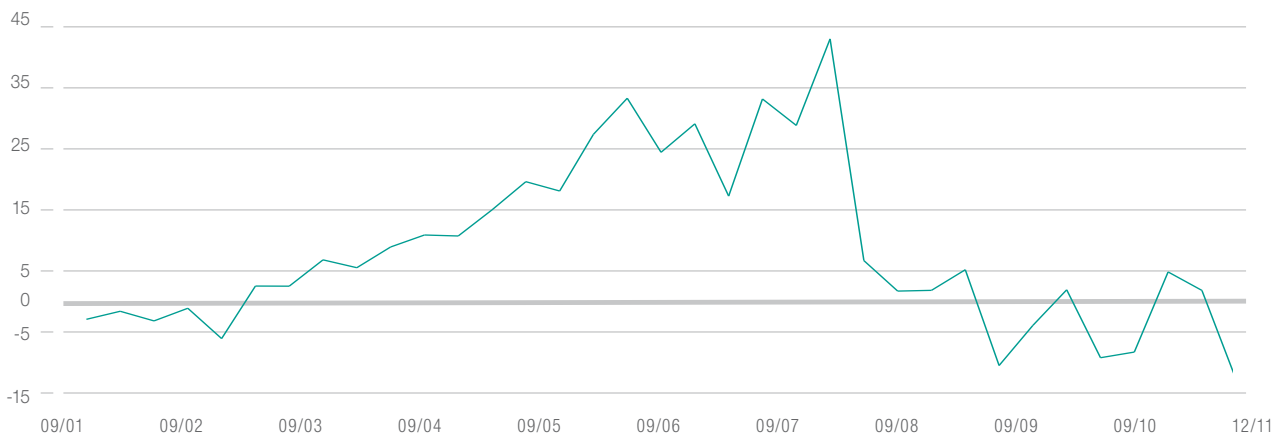
(3) Bron: KBC Securities.

# EVOLUTIE VAN HET BEFIMMO-AANDEEL

BEURSKOERS EN VOLUMES (01.01.2011 tot 31.12.2011)



PREMIE EN DISAGIO (2001 tot 2011) (in %)



Het Befimmo-aandeel is genoteerd op NYSE Euronext Brussels (compartiment B) en is opgenomen in de BEL 20 en Bel Real Estate indexen en in de Next 150 index van NYSE Euronext.

#### GEGEVENS PER AANDEEL (in €)

	30.09.2007	30.09.2008	30.09.2009	30.09.2010	31.12.2011
	(12 maanden)				(15 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen	13 058 969	13 058 969	16 790 103	16 790 103	18 175 440
Aantal aandelen in omloop op het einde van het boekjaar	13 058 969	13 058 969	16 790 103	16 790 103	17 538 069
Gemiddeld aantal aandelen in omloop tijdens het boekjaar	10 822 844	13 058 969	14 060 753	16 790 103	16 815 751
<b>Beurskoers</b>					
Hoogste	97,60	81,62	75,40	65,00	69,05
Laagste	69,12	62,01	53,50	53,95	47,11
Sluiting	72,93	71,53	62,00	62,00	50,28
Intrinsieke waarde	71,36	74,03	58,87	60,60	57,17
Uitkeringspercentage (in %) <sup>(1)</sup>	94%	99%	85%	78%	96%
Brutodividend	4,51 €	4,55 €	3,36 € / 1,04 €	3,90 €	3,94 € / 0,99 € <sup>(2)</sup>
Brutorendement (in %) <sup>(3)</sup>	6,17%	6,36%	6,69%	6,29%	7,84%

#### VELOCITEIT (januari tot december)

	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal verwerkte aandelen	4 735 440	5 527 288	7 284 304	6 299 659	5 691 401
Dagelijks gemiddeld volume	18 570	21 591	28 454	24 417	22 146
Velociteit van de <i>free float</i> <sup>(4)</sup>	43,3%	52,1%	61,2%	46,2%	41,7%

(1) Het uitkeringspercentage (*pay-out ratio*) is het brutodividend, gedeeld door de geconsolideerde nettocashflow (groepsaandeel) en dit tot en met het boekjaar 2009/2010. Vanaf het boekjaar 2010/2011 wordt het courant nettoresultaat (groepsaandeel) als noemer gebruikt.

(2) Ingevolge de publicatie van de wet van 28 december 2011 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2011) bedraagt het belastingtarief van de roerende voorheffing voor een Vastgoedbevak 21% voor de toekenning of betaalbaarstelling van dividenden vanaf 1 januari 2012 in plaats van 15%. Natuurlijke personen die meer dan 20.020 € per jaar roerende inkomsten hebben, worden eveneens onderworpen aan een bijbelasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.020 €. Deze bijbelasting wordt in geen geval ten laste genomen door Befimmo. Het brutodividend van 3,94 € per aandeel stemt overeen met het voorschot op dividend van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) uitgekeerd in december 2011. Het brutodividend van 0,99 € per aandeel stemt overeen met het dividendsaldo van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden), onder voorbehoud van de goedkeuring door de Algemene Vergadering van aandeelhouders voorzien op 25 april 2012, dat in mei 2012 uitgekeerd zou worden.

(3) Het brutorendement is het brutodividend per aandeel, gedeeld door de beurskoers.

(4) De velociteit van de *free float* is gelijk aan het totaal aantal verwerkte aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen uit de vlottende massa van Befimmo CommVA.

# AANDEELHOUDERS- STRUCTUUR 2012

## AANDEELHOUDERSCHAP (op 31.12.2011)

	Aantal aangegeven stemrechten op datum van de verklaring	(in %)
<b>Aangevers</b>		
AG Insurance en verbonden vennootschappen	3 156 080	17,4 <sup>(1)</sup>
<b>Dochterondernemingen van Befimmo</b>		
Meirfree NV	424 914	2,3
Vitalfree NV	212 457	1,2
Vlottend	14 381 989	79,1
<b>Aantal aandelen</b>	<b>18 175 440</b>	<b>100</b>

De Vennootschap voorziet een statutaire drempel van 3%.



Goemaere  
Brussel gedecentraliseerd

(1) Op basis van de transparantieverklaring die op 15 oktober 2008 werd ontvangen en de voorafgaande verbintenis om in te schrijven op de kapitaalverhoging van juni 2009 ten belope van alle rechten die ze bezaten.

# AANDEELHOUDERS- AGENDA 2012

## AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden)	woensdag 25 april 2012
Uitkering van het dividendsaldo van het boekjaar 2010/2011 op vertoon van coupon nr. 22	
- <i>Ex-date</i>	maandag 30 april 2012
- <i>Record date</i>	donderdag 3 mei 2012
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf vrijdag 4 mei 2012
Tussentijdse verklaring - publicatie van de intrinsieke waarde op 31 maart 2012	maandag 14 mei 2012 <sup>(2)</sup>
Publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag en de intrinsieke waarde op 30 juni 2012	donderdag 30 augustus 2012 <sup>(2)</sup>
Tussentijdse verklaring - publicatie van de intrinsieke waarde op 30 september 2012	donderdag 15 november 2012 <sup>(2)</sup>
Uitkering van het voorschot op dividend van het boekjaar 2012 op vertoon van coupon nr. 23	
- <i>Ex-date</i>	maandag 17 december 2012
- <i>Record date</i>	woensdag 19 december 2012
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf donderdag 20 december 2012
Publicatie van de jaarresultaten en intrinsieke waarde op 31 december 2012	dinsdag 19 februari 2013
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 op de website van Befimmo	maandag 25 maart 2013
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2012	woensdag 24 april 2013
Uitkering van het dividendsaldo van het boekjaar 2012 op vertoon van coupon nr. 24	
- <i>Ex-date</i>	maandag 29 april 2013
- <i>Record date</i>	donderdag 2 mei 2013
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf vrijdag 3 mei 2013

(2) Publicatie na sluiting van de beurs.



# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING



Befimmo-ploeg

## Principes

Befimmo past de Belgische Corporate Governance Code toe die op 12 maart 2009 gepubliceerd werd (hierna "Code 2009"). De Code 2009 is beschikbaar op de website van GUBERNA: [www.guberna.be](http://www.guberna.be).

De volgende documenten inzake de governance van de Vennootschap zijn allemaal gepubliceerd op de website van Befimmo: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be), het corporate governance charter, de ethische code en de bijlagen van het charter:

- het intern reglement van de Raad van Bestuur;
- het intern reglement van het Auditcomité;
- het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- het intern reglement van de Effectieve Bedrijfsleiders;
- het charter van het College van Toezicht op het dagelijks bestuur;
- het reglement van de interne audit.

Deze documenten werden niet gewijzigd in de loop van het voorbije boekjaar.

Dit hoofdstuk van het Jaarlijks Financieel Verslag bevat informatie over de wijze waarop Befimmo in het voorbije boekjaar governanceprincipes toepaste.

# Structuur van het beheer

## STATUTAIRE ZAAKVOERDER

Befimmo NV beheert de Vastgoedbevak Befimmo CommVA. In overeenstemming met de statuten van de Vastgoedbevak heeft Befimmo NV in de hoedanigheid van Statutaire Zaakvoerder, onder meer, de bevoegdheid de daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Befimmo CommVA, met uitzondering van de daden die de wet of de statuten voorbehouden aan de Algemene Vergadering. Dit omvat het opstellen van de kwartaalstaten, het ontwerp van het Halfjaarlijks en het Jaarlijks Financieel Verslag en het opstellen van prospectussen voor Befimmo CommVA, het aanstellen van de vastgoedexperts, wijzigingen in de lijst met experts voor te stellen, de wijziging van deponhouder voor te stellen, bijzondere bevoegdheden toe te kennen aan mandatarissen, hun vergoeding te bepalen, het kapitaal te verhogen via het toegestane kapitaal, en alle handelingen te verrichten die Befimmo CommVA kunnen interesseren voor ondernemingen met een gelijkaardig doel, via fusie of andere.

Conform artikel 18 van de statuten is de Zaakvoerder onherroepbaar, behalve door een rechter, en om wettige redenen.

Befimmo NV heeft naast de betaling van erelonen en kosten die rechtstreeks aan haar opdracht gekoppeld zijn, recht op een vergoeding in verhouding tot het nettoresultaat van het boekjaar van de Vennootschap. Deze vergoeding wordt elk jaar berekend op het geconsolideerd resultaat vóór belastingen, groepsaandeel, van het betrokken boekjaar, resulterend uit de rekeningen opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem, zoals toegepast door de Europese Unie.

Dit resultaat wordt als volgt aangepast met het oog op de berekening van genoemde bezoldiging:

- (i) de meer- of minderwaarden, resulterend uit de waardering tegen de reële waarde van de gebouwen van de Vennootschap of haar dochterondernemingen en van het andere vastgoed in de zin van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, zullen uit het resultaat worden gelicht in de mate dat ze betrekking hebben op hetgeen de aankoopwaarde van deze elementen overtreft (latere investeringen inbegrepen);
- (ii) bij realisatie van de gebouwen en het andere sub (i) beoogde vastgoed in de loop van het boekjaar, zal het resultaat uit de realisatie zodanig gecorrigeerd worden dat de gerealiseerde meerwaarde of minderwaarde wordt berekend met referentie aan de laagste waarde tussen de aankoopwaarde (inclusief latere investeringen) en de recentste reële waarde van het gerealiseerde actief, geboekt in de kwartaalrekeningen, zonder afbreuk te doen aan toepassing van punt (i).

Deze vergoeding is gelijk aan 2/100ste van een overeenstemmende referentiewinst, voor zover winst geboekt werd, aan 100/98ste van het resultaat, bedoeld in de vorige alinea, en na boeking van deze vergoeding voor het betreffende boekjaar, zodanig dat na boeking van de vergoeding in de kosten van Befimmo CommVA, de vergoeding voor het boekjaar neerkomt op 2,04% van het bedrag van het eerder vermelde resultaat. De vergoeding is verschuldigd op 31 december van het betreffende boekjaar, maar is pas betaalbaar na goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan controle door de Commissaris.

## VASTE VERTEGENWOORDIGER

Befimmo NV heeft, conform de wet, een Vaste Vertegenwoordiger bij de Vastgoedbevak benoemd, die namens en voor rekening van Befimmo NV belast is met de uitvoering van de beslissingen van de bevoegde organen van Befimmo NV, namelijk de Raad van Bestuur en de dagelijks Bestuurder.

Het gaat om de heer Benoît De Blicq.

# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

## RAAD VAN BESTUUR VAN DE ZAAKVOERDER BEFIMMO NV

### Samenstelling van de Raad van Bestuur

Bij de afsluiting van het boekjaar bestaat de Raad van Bestuur uit acht Bestuurders, namelijk één Uitvoerende Bestuurder, twee Niet-Uitvoerende Bestuurders die verbonden zijn aan de Promotor, en vijf Niet-Uitvoerende Bestuurders die onafhankelijk, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, in de Raad zetelen.

In het begin van het boekjaar telde de Raad van Bestuur negen leden. Voor drie van hen liep het mandaat af in maart 2011: het gaat om de mandaten van de heren Blanpain, Buelens en Vandewalle. Enkele maanden vóór de afloop van deze mandaten zette de Raad van Bestuur de procedure in voor de benoeming van nieuwe Bestuurders, zoals haar intern reglement voorschrijft, om de uittrekkende Bestuurders te vervangen. De Raad heeft het profiel van gepaste kandidaten geschetst, in overleg met het Benoemings- en Remuneratiecomité, en heeft de procedure voor de recrutering ingezet met de assistentie van een externe consultant in werving van bestuurders.

In februari 2011 deed het Benoemings- en Remuneratiecomité benoemingsaanbevelingen aan de Raad. Deze heeft dit besproken en de kandidaten voorgesteld op de Algemene Vergadering van Befimmo NV van 16 maart 2011, die de heer Hugues Delpire en de BVBA Etienne Dewulf, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Etienne Dewulf, tot Bestuurder heeft benoemd.

De Raad van Bestuur heeft kennis genomen van de aanbevelingen van de Commissie corporate governance van 11 januari 2011 inzake vrouwelijk bestuurders. De Raad zal erop toezien zich eraan te schikken met name wanneer Bestuurdersmandaten in de toekomst vrijkomen.

De Bestuurders van Befimmo NV worden benoemd voor vier hoogstens jaar en zijn herkiesbaar.

Hierna volgt een beknopte beschrijving van de professionele loopbaan van elke Bestuurder of, in geval van vennootschappen die handelen als Bestuurders, van hun vaste vertegenwoordigers.

De Raad betreft het overlijden op 24 februari 2012 van de heer Gustaaf Buelens die als Bestuurder van bij de oprichting heeft bijgedragen tot de ontwikkeling van Befimmo.

## Bestuurders op 31 december 2011

### DHR. ALAIN DEVOS

Dhr. Devos (1953) is Voorzitter van Befimmo NV en is eveneens lid van haar Benoemings- en Remuneratiecomité.

Sinds 2003 is dhr. Alain Devos vaste vertegenwoordiger van de BVBA A. Devos, CEO van AG Real Estate NV (vroeger Fortis Real Estate). Hij oefent rechtstreeks of onrechtstreeks tal van bestuursmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV. Hij is ondervoorzitter van Interparking NV en bestuurder van Ascencio SA, statutaire zaakvoerder van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA.

Na zijn studies voor handelsingenieur aan Solvay van de ULB (1975) start hij zijn loopbaan als budgetair analist bij Sperry New Holland-Clayson. Van 1978 tot 1989 is hij directeur van de afdeling vastgoedontwikkeling bij CFE, om vervolgens over te stappen naar de Generale Bank, als *head of real estate finance* op de afdeling *corporate & investment banking*. Van 1990 tot 2003 oefent hij verschillende functies uit bij AG Insurance (vroeger Fortis AG), waarvan zaakvoerder en lid van het directiecomité als laatste functie. Dhr. Alain Devos is momenteel ook bestuurder van *Brussels Enterprises Commerce and Industry* (BECI), bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), lid van de *Board of Trustees* Guberna en *Fellow member* van de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).



## Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is 20 keer samengekomen in de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden).

### SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN BEFIMMO

Naam Mandaat in de Raad van Bestuur	Datum van eerste benoeming	Datum waarop het mandaat verstrekt	Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden)
⑤ <b>Alain Devos</b> Voorzitter, Niet-Uitvoerend Bestuurder, verbonden aan de Promotor	Oktober 2002	Mei 2015	20
④ <b>Benoît De Blicq</b> Uitvoerend Bestuurder, niet verbonden aan de Promotor	Augustus 1999	Mei 2015	20
⑦ <b>BVBA Arcade Consult</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, André Sougné, Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Maart 2006	Mei 2013	20
① <b>Hugues Delpire</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Maart 2011	Mei 2015	13 vergaderingen op 14 (sinds 16 maart 2011)
⑧ <b>BVBA Etienne Dewulf</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Etienne Dewulf, Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Maart 2011	Mei 2015	13 vergaderingen op 14 (sinds 16 maart 2011)
② <b>Benoît Godts</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, verbonden aan de Promotor	November 1995	Mei 2015	20
⑥ <b>BVBA Roude</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux, Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Maart 2006	Mei 2013	20
③ <b>Marc Van Heddeghem</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Juli 2004	Mei 2014	16
<b>Marc Blanpain</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, Verbonden aan de Promotor	Maart 2002	Maart 2011	6 vergaderingen op 6 (tot 16 maart 2011)
<b>Gustaaf Buelens</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	November 1995	Maart 2011	5 vergaderingen op 6 (tot 16 maart 2011)
<b>Luc Vandewalle</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	November 1995	Maart 2011	4 vergaderingen op 6 (tot 16 maart 2011)



# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

## DHR. BENOÎT DE BLIECK

Dhr. Benoît De Blicck (1957) is Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV sinds augustus 1999, evenals van haar dochteronderneming Fedimmo NV sinds haar oprichting in december 2006.

Voordien (1992-1999) was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi NV (toen een dochteronderneming van de Groep Brussel Lambert), en verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling.

Hij begon zijn loopbaan in 1980 bij de Ondernemingen Ed. François & Fils, nadien CFE. Daar stond hij in voor een aantal bouwwerken in Saoedi-Arabië (1980-1985) en projectstudies (1985-1988). Daarna was hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten, eerst bij Codic (1988-1990) en vervolgens bij Galliford (1990-1992).

Hij is burgerlijk ingenieur (ULB, *École Polytechnique*, 1980) en behaalde een post-graduaat (Cepac) aan de *Solvay Business School* (ULB, 1986). Tevens is hij *Fellow member* van de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors* - 2008). Dhr. Benoît De Blicck oefent sinds 2008 ook een bestuursmandaat uit bij de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sinds december 2009 bij de *European Public Real Estate Association* (EPRA).

## DHR. ANDRÉ SOUGNÉ <sup>(1)</sup>

Dhr. André Sougné (1944) is Onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV sinds maart 2006 en lid van haar College van Toezicht op het dagelijks bestuur sinds maart 2011.

Hij begint als doctor in de rechten (ULG) in 1967 aan zijn loopbaan, die hij volledig aan de promotie en het beheer van vastgoed zal wijden. Meer dan 20 jaar lang heeft hij voor

de vastgoedtak van de spaarbank An-Hyp gewerkt, eerst als secretaris-generaal, daarna als directeur en bestuurder-directeur-generaal. Hij is momenteel vaste vertegenwoordiger van Arcade Consult in de raad van bestuur van Compagnie Het Zoute NV, Compagnie Het Zoute Real Estate NV en Compagnie Het Zoute Reserve NV, ere-voorzitter van de BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector) en van de UEPC (Europese koepel van bouw-promotoren en vastgoedontwikkelaars).

## DHR. HUGUES DELPIRE

Dhr. Delpire (1956) werd in maart 2011 benoemd als Onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV en lid van haar Auditcomité.

Hij is sinds december 2000 algemeen directeur, lid van het directiecomité en *chief legal & finance officer* van de Groep Oxlane (Décathlon).

Dhr. Delpire is handelsingenieur en behaalde een diploma aan de *École Supérieure des Sciences Fiscales*. Hij startte zijn loopbaan in 1979 bij Zurich Assurances België waar hij in 1987 verantwoordelijk werd voor de financiële directie. In 1991 werd hij benoemd als administratief en financieel directeur en lid van het directiecomité van vennootschappen van de groep van BTP, het beursgenoteerde BESIX. Hij stond er onder meer in voor de financieringen en de dekking van internationale risico's.

Na meegewerkt te hebben aan de structurering van ARTESIA Banking Corporation (Bacob, Paribas België en DWW Verzekering) als bestuurder en financieel directeur van de tak verzekeringen, startte hij als gedelegeerd bestuurder de activiteiten van AXA Real Estate Investment Manager Benelux.

Vervolgens, in 2000, trad Hugues Delpire in dienst bij Oxlane (Décathlon). Als algemeen directeur verantwoordelijk voor financiën en juridische zaken, heeft hij bij Oxlane door de jaren heen een elan gegeven aan de diensten vastgoed, interne audit, financiële controle, beheerscontrole, juridische directie, fiscaliteit, financiële organisatie, CSP financiën, thesaurie en financiering, alsook aan de interne krediet- en verzekeringsmaatschappijen. Hugues Delpire is lid van het directiecomité van de moedervennootschap van Oxlane, Décathlon SA, en treedt in die hoedanigheid op als bestuurder of adviseur in verschillende dochterondernemingen in Frankrijk en daarbuiten.

Parallel met zijn professioneel parcours heeft Hugues Delpire ook gedurende meer dan 15 jaar cursussen financiën gegeven aan verschillende Belgische universiteiten.

## DHR. ETIENNE DEWULF <sup>(2)</sup>

Dhr. Etienne Dewulf (1955) werd benoemd als Onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV en lid van haar Benoemings- en Remuneratiecomité in maart 2011.

Via de BVBA Etienne Dewulf treedt dhr. Etienne Dewulf momenteel op als consultant, hoofdzakelijk op het vlak van vastgoed.

Hij is licentiaat handels- en financiële wetenschappen (ICHEC). In het begin van zijn loopbaan oefende hij commerciële functies uit bij GB-INNO-BM (1981-1983) en bij Materne Confilux (1983-1985) en verhuisde hij vervolgens naar de afdeling *corporate banking* van Crédit Général (1985-1987). Vervolgens heeft hij resoluut voor de bouwsector gekozen, waar hij van 1987 tot 2010 verschillende functies heeft uitgeoefend: directie-attaché bij Maurice Delens NV (nu

(1) Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Arcade Consult.

(2) Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Etienne Dewulf.

Valens NV) in 1987, vervolgens gedelegeerd bestuurder bij Soficom Development (1989) en nadien, sinds 1995, gedelegeerd bestuurder bij Eiffage Benelux (ex holding Soficom NV). Tot in mei 2010 was hij voorzitter-gedelegeerd bestuurder bij Eiffage Benelux NV, een dochteronderneming van de Franse groep Eiffage. Sinds 2 februari 2012 is dhr. Etienne Dewulf eveneens voorzitter van BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).

#### DHR. BENOÎT GODTS

Dhr. Godts (1956) is Bestuurder van Befimmo NV en lid van haar Auditcomité en haar College van Toezicht op het dagelijks bestuur. Hij is eveneens bestuurder van Fedimmo.

Dhr. Benoît Godts is licentiaat rechten (UCL, 1983), gedelegeerd bestuurder en lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Group Asset Management NV. Hij oefent verschillende bestuursmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV. Hij is bestuurder en lid van het auditcomité van de zaakvoerder van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA en voorzitter van de raad van SPPICAV Immo Nation.

#### DHR. JACQUES ROUSSEAU<sup>(3)</sup>

Dhr. Jacques Rousseau (1938) is Onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV en Voorzitter van haar Auditcomité. Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Roude is dhr. Rousseau eveneens bestuurder van Fedimmo.

Dhr. Rousseau bouwde deskundigheid en ervaring in management op als voorzitter van het directiecomité van het Landbouwkrediet, als gedelegeerd bestuurder van de Federatie van coöperatieve kredietkassen van het Landbouwkrediet, en als bestuurder in

de bank-, vastgoed- en verzekeringssector. In de overheidssector was hij directeur-generaal bij het Ministerie van Financiën, adjunct-kabinetchef van de Minister van Financiën, kabinetchef van de Vlaamse Minister van Economie, kabinetchef van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, en bestuurder bij verschillende semipublieke ondernemingen (waaronder GIMV) en overheidsinstellingen. Hij is lid van de *Board of Trustees* van Guberna.

Hij is momenteel bestuurder van Luxfoil NV, Private Insurer NV en The Belgian NV.

#### DHR. MARC VAN HEDDEGHEM

Dhr. Marc Van Heddeghem (1949) is Onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV en is Voorzitter van haar Benoemings- en Remuneratiecomité sinds maart 2011.

Hij begon zijn carrière in 1972 als industrieel ingenieur bij diverse bouwbedrijven. Hij was eveneens directeur van een aantal bedrijven in de sector van de vastgoedbelegging en/of -ontwikkeling. Vervolgens was hij als directeur verantwoordelijk voor de investeringen, ontwikkelingen en participaties in vastgoed van de Groep Royale Belge (1984-1998). Van 1998 tot 2003 was hij gedelegeerd bestuurder van Wilma Project Development NV, waarna bij gedelegeerd bestuurder werd van de Redevco maatschappijen (2003-2010). Dhr. Van Heddeghem is momenteel bestuurder van Compagnie Het Zoute NV, Compagnie Het Zoute Real Estate NV en de NV Kinopolis.

#### Aftredende Bestuurders (in dienst tot 16 maart 2011)

#### DHR. MARC BLANPAIN

Dhr. Blanpain (1941) werd benoemd als Bestuurder van Befimmo NV in maart 2002. Zijn mandaat liep af op 16 maart 2011.

Tot dan was hij Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité en lid van het Comité voor Toezicht op het dagelijks bestuur.

Als doctor in de rechten (ULB, 1965) en licentiaat economisch recht (ULB, 1966), start dhr. Marc Blanpain in 1969 bij de Generale Bank (later Fortis Bank), om er verschillende functies uit te oefenen. Van 1988 tot 1996 was hij gedelegeerd bestuurder van de Generale Bank en van 1997 tot 2006 was hij voorzitter van de dochteronderneming Belgolaise. Hij is eveneens bestuurder van verschillende vennootschappen.

#### DHR. GUSTAAF BUELENS

Dhr. Buelens (1941) werd benoemd als Onafhankelijk Bestuurder in november 1995. Zijn mandaat liep af op 16 maart 2011. Tot dan was hij lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Sinds 1969 was dhr. Buelens voorzitter en gedelegeerd bestuurder van verschillende vastgoedmaatschappijen.

#### DHR. LUC VANDEWALLE

Dhr. Vandewalle (1944) werd benoemd als Onafhankelijk Bestuurder in november 1995. Zijn mandaat liep af op 16 maart 2011. Tot dan was hij lid van het Auditcomité van Befimmo NV.

Als licentiaat economischewetenschappen (RUG) heeft dhr. Vandewalle een lange loopbaan afgelegd bij ING Bank. Hij werd als bestuurder benoemd en lid van de raad van bestuur van de bank in 1992. In 2000 werd hij voorzitter van ING België. Hij heeft eveneens talrijke bestuursmandaten in verschillende externe bedrijven van de ING-groep uitgeoefend.

(3) Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Roude.



# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

## Rol van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, Statutaire Zaakvoerder van Befimmo CommVA, beslist in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders over strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen, en financieringen op lange termijn. Hij sluit de jaarrekeningen af en stelt de halfjaarlijkse en kwartaalresultaten van de Vastgoedbevak op; hij maakt het beheersverslag dat, onder meer, de corporate-governanceverklaring bevat; beslist over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen van aandeelhouders bijeen.

Hij ziet toe op de nauwgezetheid, de nauwkeurigheid en de transparantie van de communicatie aan de aandeelhouders, de financieel analisten en het publiek, zoals de prospectussen, de Jaarlijkse Financiële Verslagen, halfjaarlijkse en kwartaalstaten evenals de persberichten.

In de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) sprak de Raad van Bestuur zich over volgende kwesties uit:

- alle investerings- en desinvesteringdossiers die de Vastgoedbevak overwoog. Deze hadden allemaal betrekking op kantoorgebouwen in België en in Luxemburg;
- de opvolging van de strategie;
- de herfinanciering van de schuld (door onder andere twee obligatie-uitgiftes) en het beleid van indekking tegen de renterisico's;
- investeringen op het vlak van duurzame ontwikkeling;
- de aanwijzing van vastgoedexperts voor de boekjaren 2012 tot 2014.

De Raad werd ook geregeld op de hoogte gebracht van de activiteiten van het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité, evenals van het College van Toezicht op het dagelijks bestuur. Hij boog zich, met assistentie van het Benoemings- en Remuneratiecomité, over de benoeming van nieuwe Bestuurders en over de vervanging van de uittredende bestuurders uit de Comités van de Raad.

De Raad van Bestuur heeft een Buitengewone Algemene Vergadering opgeroepen, die op 22 juni 2011 plaatsvond om onder meer het maatschappelijk boekjaar te wijzigen, de statuten van de Vastgoedbevak aan te passen aan het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende Vastgoedbevaks en aan de wet van 20 december 2010 over bepaalde rechten van aandeelhouders en om de fusie door overneming tussen de vennootschap Ringcenter en Befimmo CommVA voor te stellen. Er werd ook beslist om in december 2011 een voorshot op dividend uit te keren, in de vorm van een keuzedividend, en dus het kapitaal van de Vastgoedbevak te verhogen door aanwending van het toegestane kapitaal.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft ook de positie van Befimmo CommVA als aandeelhouder van Fedimmo bepaald in volgende dossiers:

- Luik Paradis: opvolging van de procedure voor het bekomen van de unieke vergunning voor de bouw van een gebouw ter huisvesting van de FOD Financiën in Luik;
- belangrijke werken en verhuisprojecten voor het Wetenschap-Montoyergebouw in Brussel.

## Zelfevaluatie

De Raad van Bestuur heeft reeds een eerste grondige zelfevaluatie uitgevoerd, die in september 2009 werd afgerond. In juni 2010 heeft ze de punten die tijdens deze procedure aan bod kwamen, opgevolgd.

De Raad heeft het voornemen om een nieuwe grondige zelfevaluatie uit te voeren in de loop van het boekjaar 2012.

## Vergoeding

Met uitzondering van de Gedelegeerd Bestuurder krijgen de Bestuurders, ten laste van Befimmo CommVA, presentiegelden van 2.500 € per zitting van de Raad, bovenop een vaste vergoeding van 10.000 € per jaar. De details van deze vergoeding aan de Bestuurders worden uiteengezet in het Remuneratieverslag hierna.

## COMITÉS EN COLLEGE

### Auditcomité

Het Auditcomité helpt de Raad van Bestuur van Befimmo NV en de Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo CommVA om toe te zien op de juistheid en de eerlijkheid van de maatschappelijke rekeningen en van de financiële informatie van Befimmo CommVA. Inzake interne controle ziet het Auditcomité toe op de relevantie en de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en houdt toezicht op de opdrachten die hij krijgt, naast zijn opdracht die door de wet bepaald is.

Het Comité bestaat uit drie leden waarvan twee Onafhankelijke Bestuurders. Alle leden van het Auditcomité zijn onderlegd inzake boekhouding, audit en financiën.

In de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden), kwam het Comité 15 maal samen.

In de loop van het boekjaar zijn de leden van het Auditcomité van Befimmo NV:

- **Jacques Rousseaux**<sup>(1)</sup>, Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité;  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar: 15 maal;
- **Benoît Godts**, Bestuurder verbonden aan de Promotor;  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar: 15 maal;
- **Hugues Delpire**, Onafhankelijk Bestuurder;  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar (sinds 25 maart 2011): 11 maal;
- **Luc Vandewalle**, Onafhankelijk Bestuurder;  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar (tot op 16 maart 2011): 3 maal.

De vergoeding van de leden van dit comité bedraagt 1.500 € per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo CommVA.

In de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) werden onder andere volgende dossiers onderzocht:

- driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningenstand;
- boekhoudkundige verwerking van specifieke operaties (fusie, kapitaalverhoging, keuzedividend);

- aanpassing van de te verschaffen informatie naar aanleiding van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar (uitzonderlijk boekjaar van 15 maanden in 2010/2011);
- financieringsbeleid en beleid van de dekking tegen het interestrisico;
- onderzoek van de voorwaarden en de documenten in verband met de herfinancieringsoperaties (prospectus, ratings door de banken, duur van de instrumenten, enz.);
- positie van Befimmo als aandeelhouder van Fedimmo op de buitengewone algemene vergadering van deze laatste – die plaatsvond op 21 december 2011 – met op de agenda (i) de goedkeuring van de boeking van herwaarderingsmeerwaarden op bepaald vastgoed in de portefeuille onder materiële vaste activa en (ii) de beslissing om rekening te houden met deze meerwaarden voor de berekening van de jaarlijkse toevoeging aan de wettelijke reserve;
- risicobeheer (nakijken van geschillen, monitoring van de interne controle en opvolging van de interne audit, enz.);
- begroting en vooruitzichten van de komende boekjaren en hun prestatie.

De vorige zelfevaluatie van het Auditcomité vond plaats in 2008. Het Comité heeft beslist een nieuwe zelfevaluatie uit te voeren in de loop van de laatste maanden van het boekjaar 2010/2011, zodat het nieuwe lid, benoemd in maart 2011, de tijd kreeg om zich aan te passen aan de werking van het Comité. Het Comité zal hierover verslag uitbrengen aan de Raad in het begin van het boekjaar 2012.

## Benoemings- en Remuneratiecomité

Op het vlak van de benoemingen en vernieuwingen van mandaten assisteert het Comité de Raad van Bestuur:

- bij de opmaak van profielen voor de Bestuurders, de leden van de Comités van de Raad van Bestuur van Befimmo NV, de *Chief Executive Officer* ("CEO") en de andere Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo CommVA;
- bij het zoeken naar kandidaten voor de in te vullen vacatures in de Raad van Bestuur en Comités van Befimmo NV alsook in de raad van bestuur van Fedimmo; het brengt vervolgens een advies uit en doet aanbevelingen over de kandidaten;
- bij het proces voor de benoeming en de herverkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo NV.

Wat betreft de vergoedingen, verleent het Comité assistentie aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV door voorstellen te formuleren:

- over het remuneratiebeleid;
- over de individuele vergoeding, de bepaling van prestatiedoelstellingen en de beoordeling van deze prestaties, voor de CEO en de Effectieve Bedrijfsleiders.

Daarnaast bereidt het Comité het Remuneratieverslag voor, dat opgenomen wordt in de governanceverklaring van Befimmo CommVA en licht het toe op de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Tot maart 2011 wijkt de samenstelling van dit Comité af van de aanbevelingen van de Code 2009 (Principes 5.3/1 en 5.4/1) en van het governance-charter van de Vennootschap, die een meerderheid van onafhankelijke

(1) Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Roude.

# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

bestuurders aanbevelen, terwijl het Comité twee Onafhankelijke Bestuurders op vier leden telt. Zoals voordien werd aangestipt, heeft Befimmo NV de samenstelling van dit Comité niet aangepast nadat de Code 2009 van kracht werd om de continuïteit in de werkzaamheden van Comité te handhaven tot het bestuursmandaat van twee van zijn leden afliep. Sinds de vervaldag, 16 maart 2011, is de samenstelling van het Comité conform doordat het drie leden telt, waaronder twee Onafhankelijke Bestuurders.

In de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden), kwam het Comité 6 maal samen.

De leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité zijn, in de loop van dit boekjaar:

- **Marc Van Heddeghem**, Onafhankelijk Bestuurder;  
Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité (sinds 25 maart 2011);  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar: 6 maal;
- **Alain Devos**, Bestuurder verbonden aan de Promotor;  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar: 6 maal;
- **Etienne Dewulf**<sup>(1)</sup>, Onafhankelijk Bestuurder (sinds 25 maart 2011);  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar: 1 maal;
- **Marc Blanpain**, Bestuurder niet verbonden met de Promotor;  
Voorzitter van het Comité (tot op 16 maart 2011);  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar: 3 maal;
- **Gustaaf Buelens**, Onafhankelijk Bestuurder (tot op 16 maart 2011);  
Aanwezigheid op het Comité gedurende het boekjaar: 5 maal.

De vergoeding van de leden van dit Comité bedraagt 750 € per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo CommVA.

In de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) kwamen onder meer volgende punten aan bod:

- aanbevelingen inzake de vernieuwing van het mandaat van drie Bestuurders en assistentie aan de Raad bij de selectie van twee nieuwe Onafhankelijke Bestuurders en de benoeming van leden van de comités van de Raad;
- mandaatvernieuwing en financieel statuut van de Gedelegeerd Bestuurder;
- vergoeding van de andere Effectieve Bedrijfsleiders;
- evolutie van de loonmassa van de Venootschap;
- opmaak van het remuneratieverslag.

## College van Toezicht op het dagelijks bestuur

Het College van Toezicht op het dagelijks bestuur ziet erop toe dat de Gedelegeerd Bestuurder en de andere Effectieve Bedrijfsleiders voor het dagelijks bestuur de procedures en methodes toepassen en naleven die het volledige dagelijks bestuur dekken. Zijn opdracht bestaat noch in een controle van alle daden van de Gedelegeerd Bestuurder en de andere Effectieve Bedrijfsleiders voor het dagelijks bestuur, noch in een beoordeling van de opportuniteit van de door hen genomen beslissingen.

Dit College bestaat uit twee Niet-Uitvoerende Bestuurders die samenkomen met de Gedelegeerd Bestuurder.

In de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden), kwam het College 8 maal samen.

In de loop van het boekjaar zijn de leden van dit College:

- **Benoît Godts**, Bestuurder verbonden aan de Promotor;  
Aanwezigheid op het College van Toezicht gedurende het boekjaar: 8 maal;
- **André Sougné**<sup>(2)</sup>, Onafhankelijk Bestuurder (lid sinds 25 maart 2011);  
Aanwezigheid op het College van Toezicht gedurende het boekjaar: 3 maal;
- **Marc Blanpain**, Bestuurder niet verbonden aan de Promotor (tot op 16 maart 2011);  
Aanwezigheid op het College van Toezicht gedurende het boekjaar: 5 maal.

De vergoeding van de leden van dit College bedraagt 750 € per bijeenkomst en is ten laste van Befimmo CommVA.

Naast het opvolgen van de lopende vastgoedzaken, diende het College van Toezicht op het dagelijks bestuur zich onder meer over volgende onderwerpen te buigen:

- diverse aspecten van het personeelsbeheer (procedures voor de aanwerving, de evaluatie, enz.);
- beschikbare en te recruterende menselijk kapitaal;
- opvolging van het systeem voor het elektronisch beheer van documenten;
- praktische gevolgen voor de Venootschap van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en van de wet van 20 december 2010 op bepaalde rechten van de aandeelhouders van beursgenoteerde bedrijven;
- uitdagingen op het gebied van herfinanciering en beleid voor de indekking tegen de renterisico's;
- prestaties van derden (*outsourcing*, consultants, vastgoedexperts, enz.) voor Befimmo CommVA.

(1) Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Etienne Dewulf.

(2) Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Arcade Consult.

## Effectieve Bedrijfsleiders



### GEDELEGEERD BESTUURDER VAN BEFIMMO NV, ZAAKVOERDER VAN DE VASTGOEDBEVAK

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur toevertrouwd aan de Gedelegeerd Bestuurder. Deze brengt over zijn bestuur regelmatig verslag uit bij de Raad van Bestuur. Hij bereidt de vergaderingen van de Raad van Bestuur voor en voert de bestuursbeslissingen uit.

De Gedelegeerd Bestuurder doet aan de Raad van Bestuur voorstellen met betrekking tot de strategische aspecten, hij stelt aan de Raad van Bestuur investeringen, desinvesteringen en financieringen voor. In dit geval is de Gedelegeerd Bestuurder eveneens Vaste Vertegenwoordiger van Befimmo NV bij de Vastgoedbevak en CEO van deze laatste.

Het betreft de heer Benoît De Blicck.

De vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder wordt in het hierna besproken remuneratieverslag vermeld.

### EFFECTIEVE BEDRIJFSLEIDERS

Met toepassing van artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 heeft Befimmo CommVA Effectieve Bedrijfsleiders aangesteld voor onbepaalde duur: de Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV (dhr. Benoît De Blicck ④, *Chief Executive Officer* van Befimmo), mevr. Martine Rorif ③, *Chief Operating Officer* van Befimmo, dhr. Laurent Carlier ②, *Chief Financial Officer* van Befimmo en mevr. Jeannine Quaetaert ①, *General Counsel and Secretary* van Befimmo.

De Effectieve Bedrijfsleiders staan intern in voor de leiding van Befimmo en stippelen haar beleid uit, overeenkomstig de beslissingen van de Raad.

Met uitzondering van de CEO, worden de Effectieve Bedrijfsleiders bezoldigd in hun hoedanigheid van leden van het management, in het kader van een arbeidscontract met Befimmo CommVA.

De verschillende onderdelen van de vergoeding van de Effectieve Bedrijfsleiders worden vermeld in het remuneratieverslag hierna. Ze krijgen geen vergoeding van Fedimmo NV. De presentiegelden die dhr. De Blicck en dhr. Carlier ontvangen, als bestuurder van Fedimmo NV, worden inderdaad automatisch overgedragen aan Befimmo CommVA.

De Effectieve Bedrijfsleiders sturen een team van 40 personen aan (op 31 december 2011), en zien er op toe de werkingskosten op een optimaal niveau te houden.

De verantwoordelijken van de operationele afdelingen zijn de heren Cédric Biquet (*Chief Investment Officer*), Marc Geens (*Head of Portfolio*), Rikkert Leeman (*Chief Technical Officer*) en mevrouw Emilie Delacroix (*Investor Relations and External Communication Manager*).

Het secretariaat-generaal wordt waargenomen door mevrouw Jeannine Quaetaert.

### REMUNERATIEVERSLAG<sup>(3)</sup>

#### Algemeen

In het boekjaar 2009/2010 heeft het Benoemings- en Remuneratiecomité een document opgesteld dat het remuneratiebeleid van de Bestuurders van Befimmo NV

en de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap beschrijft. De Raad van Bestuur heeft dit document op 15 oktober 2010 goedgekeurd. Het maakt integraal deel uit van het governance-charter van de Vennootschap, en is gepubliceerd op de website van Befimmo: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

De Vennootschap heeft geen aanpassingen doorgevoerd aan dit document in de loop van het boekjaar 2010/2011.

Ze heeft het voornemen om het document aan te passen om rekening te houden met het effect van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van de Vennootschap (beslist in juni 2011) op de periode van de evaluatie van de Effectieve Bedrijfsleiders en het personeel van de Vennootschap, en bijgevolg, op de periode van het jaar waarin aanpassingen van de vaste vergoeding en de betaling van een variabele vergoeding in voorkomend geval, plaats kunnen vinden.

Tot op vandaag is de Vennootschap niet van plan om in de volgende twee boekjaren grote wijzigingen aan te brengen aan haar remuneratiebeleid, onder voorbehoud van de eventuele invoering van een plan voor de toekenning van aandelen of opties op aandelen in de toekomst aan de Effectieve Bedrijfsleiders. De juistheid van van dit beleid zal echter onderzocht worden, meer bepaald in het kader van de auto-evaluatie van de Raad van Bestuur die zal uitgevoerd worden in de loop van het boekjaar 2012.

De laatste herziening van de vergoeding van de Niet-Uitvoerende Bestuurders werd van kracht op 1 oktober 2007.

De bepaling van de variabele vergoeding van de CEO en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders met betrekking tot het

(3) Remuneratieverslag voor het boekjaar 2010/2011 (15 maanden).

# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

## BESTUURDERS - VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2010/2011 (15 maanden)

(in €)	BEFIMMO					FEDIMMO	Totaal
	Jaarlijkse vaste vergoeding	Presentiegelden				Presentiegelden	
		Raad van Bestuur	Raad van Bestuur	Audit-comité	Benoemings- en Remuneratie-comité		
BVBA Arcade Consult - André Sougné	12 500	50 000			2 250		64 750
Marc Blanpain <i>(einde mandaat op 16 maart 2011)</i>	5 000	15 000		2 250	3 750		26 000
Gustaaf Buelens <i>(einde mandaat op 16 maart 2011)</i>	5 000	12 500		3 750			21 250
Hugues Delpire <i>(benoemd op 16 maart 2011)</i>	10 000	32 500	16 500				59 000
Alain Devos	12 500	50 000		4 500			67 000
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf <i>(benoemd op 16 maart 2011)</i>	10 000	32 500		750			43 250
Benoît Godts	12 500	50 000	22 500		6 000	6 250	97 250
BVBA Roude - Jacques Rousseaux	12 500	50 000	22 500			10 000	95 000
Marcus Van Heddeghem	12 500	40 000		4 500			57 000
Luc Vandewalle <i>(einde mandaat op 16 maart 2011)</i>	5 000	10 000	3 000				18 000
<b>Totaal Bestuurders</b>	<b>97 500</b>	<b>342 500</b>	<b>64 500</b>	<b>15 750</b>	<b>12 000</b>	<b>16 250</b>	<b>548 500</b>

## EFFECTIEVE BEDRIJFSLEIDERS - VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2010/2011 (15 maanden)

(in €)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Vergoedingen na uitdiensttreding	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen	Ontslagvergoeding	Totaal
Benoît De Blicck	422 500	150 000	107 383	46 742	650 000	726 625
Andere Effectieve Bedrijfsleiders <sup>(1)</sup>	792 554	156 210	185 781	73 776		1 208 321
<b>Totaal Effectieve Bedrijfsleiders</b>	<b>1 215 054</b>	<b>306 210</b>	<b>293 163</b>	<b>120 518</b>	<b>650 000</b>	<b>1 934 945</b>

(1) Sociale lasten inbegrepen.

boekjaar, evenals de herziening, in voorkomend geval, van hun basisvergoeding (met ingang op 1 januari van het volgende jaar) gebeurde tot nu toe jaarlijks in december, voor een boekjaar met afsluiting op 30 september, door de Raad van Bestuur en op aanbeveling van het Comité.

Voor de bepaling van de jaarlijkse variabele vergoeding krijgt het Comité een activiteitenverslag van de CEO en een overzicht van de belangrijkste indicatoren van de resultaten van de Vennootschap met betrekking tot het boekjaar in kwestie. De CEO wordt uitgenodigd op de vergadering van het Comité om toelichting te geven bij dit activiteitenverslag en zijn eigen prestaties, om zijn advies te geven over de prestaties van de andere Effectieve Bedrijfsleiders en om voorstellen te doen in verband met hun vaste en variabele bezoldigingen. Daarna beraadslaagt het Comité, in afwezigheid van de CEO, en doet zijn aanbevelingen inzake de vaste en variabele vergoeding van de CEO en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders aan de Raad van Bestuur die de beslissingen ter zake neemt.

### Vergoedingen en voordelen

De hierna genoemde vergoedingen en voordelen beantwoorden aan de bepalingen van het remuneratiebeleid van de Vennootschap. De Niet-Uitvoerende Bestuurders en de Effectieve Bedrijfsleiders genieten geen enkel aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan.

De **Niet-Uitvoerende Bestuurders** van Befimmo NV krijgen, in die hoedanigheid, een vaste jaarlijkse vergoeding. Daarnaast ontvangen ze presentiegelden voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals voor de vergaderingen van de Comités van de Raad van Bestuur van Befimmo NV

en het College van Toezicht op het dagelijks bestuur die ze als leden bijwoonden. Befimmo NV zal hun totale vergoeding voor het boekjaar 2010/2011 betalen in mei 2012. Ze is ten laste van Befimmo CommVA, die reeds een voorziening voor deze vergoeding aanlegt bij de afsluiting van haar boekjaar.

In de tabel hiervoor zijn de verschuldigde vergoedingen aan de Niet-Uitvoerende Bestuurders voor het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) van Befimmo CommVA opgenomen.

De Gedelegeerd Bestuurder int geen vergoeding als Bestuurder, maar als CEO.

Twee Niet-Uitvoerende Bestuurders van Befimmo NV zijn ook Bestuurder van Fedimmo NV, dochteronderneming aan 90% van Befimmo NV. In die hoedanigheid ontvangen ze presentiegelden voor de vergaderingen van de raad van bestuur van Fedimmo NV die ze bijwonen. Ze krijgen deze vergoeding uitbetaald in de maand april die volgt op de afsluiting van het boekjaar. In de tabel hiervoor zijn ook de vergoedingen opgenomen die hen voor het boekjaar 2010/2011 verschuldigd zijn.

De **Effectieve Bedrijfsleiders** ontvangen een basisvergoeding en een variabele vergoeding; ze genieten ook een pensioenplan en bepaalde andere voordelen die in de tabel hiervoor worden vermeld, individueel voor de CEO en collectief voor de andere Effectieve Bedrijfsleiders.

De in de tabel vermelde vaste vergoeding is deze die tijdens het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) daadwerkelijk uitbetaald werd aan de vier Effectieve Bedrijfsleiders. De variabele vergoeding is deze die tijdens het

boekjaar 2010/2011 werd uitbetaald voor het boekjaar 2009/2010.

De **CEO** oefent zijn functies als zelfstandige uit. Zijn variabele vergoeding wordt door het Benoemings- en Remuneratiecomité vastgelegd op basis van contractuele criteria in verband met de evolutie van de cashflow, de benutting van het budget en een algemene beoordeling van zijn bestuur van de Vennootschap tijdens het boekjaar. Deze variabele vergoeding van het boekjaar 2009/2010 werd hem in januari 2011 uitbetaald.

Hij geniet een pensioenplan (*defined benefits* schema) en heeft een verzekering gewaarborgd inkomen en een hospitalisatieverzekering. Daarnaast krijgt hij een maandelijkse forfaitaire vergoeding voor het beroepsmatig gebruik van zijn privéwagen, en een forfaitaire terugbetaling van kosten die ten laste van de Vennootschap vallen. De kosten voor de Vennootschap van deze diverse voordelen voor het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) worden eveneens in de voorgaande tabel uiteengezet.

Er werd in september 2006 contractueel een opzegvergoeding van 650.000 € vastgelegd (vóór de invoetreding van de Code 2009 en van de wet van 6 april 2010).

De **andere Effectieve Bedrijfsleiders** zijn in dienst van de Vennootschap. Ze kunnen een variabele vergoeding ontvangen die niet meer dan 25% van hun jaarlijkse vergoeding bedraagt. Deze variabele vergoeding, indien van toepassing, wordt hen toegekend bij beslissing van het Benoemings- en Remuneratiecomité jaarlijks op het einde van het boekjaar, op voorstel van de CEO en op basis van verschillende criteria.



# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

Tijdens de vergadering van 2 december 2010 heeft de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité beslist om ze voor de periode van 1 oktober 2009 tot 30 september 2010 een variabele vergoeding toe te kennen op basis van volgende criteria:

- de geslaagde operationele resultaten (investerings en desinvesteringen aan gunstige voorwaarden, in de loop van het boekjaar, voorbereiding van de aanvraag van de unieke vergunning voor het toekomstig Financiecentrum in Luik);
- de voortzetting van de inspanning inzake duurzame ontwikkeling;
- de realisatie van een cashflow die algemeen en ten opzichte van de vooruitzichten fors hoger lag;
- de herziening van de documentatie over het bestuur van de onderneming;
- de goede coördinatie van de doelstellingen van het team van Befimmo.

Ze genieten een pensioenplan (*defined benefits* schema), waarvan de kosten voor de Vennootschap 185.781 € bedragen. Daarnaast hebben ze ook een hospitalisatieverzekering en krijgen ze een maandelijkse forfaitaire vergoeding voor representatiekosten, maaltijdcheques en ecocheques. Ze beschikken over een bedrijfswagen (en de gebruikelijke accessoires) en een gsm. De kosten voor de Vennootschap voor al deze voordelen staan in de kolom "Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen" in de voorgaande tabel.

De arbeidsovereenkomsten van deze andere Effectieve Bedrijfsleiders bevatten geen enkele verwijzing naar een vertrekvergoeding.

## VERSLAG OVER DE INTERNE CONTROLE EN DE RISICOBEEHEER- SYSTEMEN

Befimmo organiseerde het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap aan de hand van de bepaling van haar controleomgeving (algemeen kader) en de vaststelling en rangschikking van de belangrijkste risico's waaraan ze is blootgesteld, evenals via de analyse van de mate waarin ze deze risico's beheerst en met de opzet van een "controle van de controle". Ze schenkt ook bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het proces voor de rapportering en de financiële communicatie.

### Controle-omgeving Organisatie van de Vennootschap

- De Raad van Bestuur heeft binnen zijn eigen bevoegdheden twee comités (het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité) en een College van Toezicht op het dagelijks bestuur) opgericht.
- De Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organigram weergegeven worden. Elke persoon beschikt over een beschrijving van de functie. Een delegatieprocedure legt het principe van de dubbele handtekening op. De ondersteunende functies worden uitgeoefend door de afdelingen boekhouding, IT, juridisch, human resources, communicatie en secretariaat-generaal. Wat de controlefuncties betreft, wordt de compliance uitgeoefend door de Secretaris-Generaal. De beheerscontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het controlling-team. De CFO staat in voor de organisatie van het risicobeheer.

- In het kader van de jaarlijkse afsluiting vullen de Bestuurders en de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap een individuele vragenlijst in, waarin ze de transacties vermelden die ze als "verbonden partijen" met de Vennootschap zouden uitgevoerd hebben.
- De afdeling human resources waakt erover dat de nodige competenties voor elke functie bepaald zijn en dat de procedures voor de jaarlijkse evaluatie van de prestaties en de herziening van de vergoedingen worden nageleefd.

### Externe actoren

Bepaalde externe partijen spelen ook een rol in het controlekader. Het gaat onder meer om de FSMA, de Commissaris, de vastgoedexperts, het ratingbureau Standard & Poor's en de financiële analisten.

### Organisatie van de interne controle

Het Auditcomité, in meerderheid bestaande uit Onafhankelijke Bestuurders, heeft een specifieke taak inzake interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. In dit kader baseert het Auditcomité zich onder meer op de werkzaamheden van de dienst interne audit, die rechtstreeks aan het Auditcomité rapporteert. De rol, de samenstelling en de activiteiten van het Auditcomité worden beschreven in dit hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring", evenals in het intern reglement van het Auditcomité, dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

### Ethiek

De Raad van Bestuur stelde een corporate governance charter en een ethische code op en keurde deze goed. Deze kunnen eveneens op de website van de Vennootschap geraadpleegd worden: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).



## Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Deze analyse richt zich op het regelmatig updaten van een studie, met het oog op de rangschikking van de belangrijkste risico's voor de Vennootschap, in orde van belang en frequentie van voorkomen, en om het controleniveau van deze risico's te bepalen. De besluiten van deze studie vormen het kader voor de werkzaamheden van de interne audit, die jaarlijks door het Auditcomité worden gesteld. Het Auditcomité herbekijkt de risicoanalyse jaarlijks. De risicofactoren worden beschreven in het hoofdstuk "Informatie over de belangrijkste risico's" van dit Verslag. In dat hoofdstuk worden ook de bestaande maatregelen beschreven voor het controleren en beperken van de potentiële impact van elk bepaald risico, wanneer het zich zou voordoen.

## Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is als volgt georganiseerd:

Een retroplanning geeft een overzicht van alle taken die moeten gebeuren in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen, evenals van hun vervaldag. De Vennootschap beschikt over een checklist van de etappes die de financiële afdeling moet volgen. Onder toezicht van de hoofdboekhouder stelt de boekhoudafdeling de cijfers op en dit met behulp van het softwaresysteem Lisa. Het controlling-team verifieert de geldigheid van deze cijfers en verzorgt de kwartaalreporting.

De cijfers worden op basis van volgende technieken geverifieerd:

- coherentietests door vergelijkingen met historische of budgettaire cijfers;
- controle van transacties met steekproeven en naargelang hun materialiteit.

Vervolgens worden de kwartaalrapportering en het bijhorend persbericht/rapport voorgesteld aan het Auditcomité en aan de Raad van Bestuur.

Het bewaren van de gegevens gebeurt aan de hand van dagelijkse online backups via een externe dienstverlener en worden wekelijks opgeslagen op cassettes.

## De betrokkenen bij het toezicht en de evaluatie van de interne controle

Het hele boekjaar door wordt de kwaliteit van de interne controle beoordeeld:

- door de interne audit: in de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) vonden 4 interne audits plaats, met betrekking tot het loonbeheer, het proces van de investeringen/desinvesteringen, het beheer van de verzekeringen en het beheer van de betalingen aan de leveranciers;
- door het Auditcomité: in de loop van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) heeft het Auditcomité de kwartaalafsluitingen en de specifieke boekhoudkundige verwerkingen onderzocht. Het heeft eveneens de geschillen en de belangrijkste risico's van de Vennootschap onderzocht en de aanbevelingen van de interne audit onder de loep genomen;
- door de Commissaris in het kader van zijn beoordeling van de halfjaar- en jaarrekeningen: in de loop van het boekjaar

2010/2011 heeft de Commissaris onder meer aanbevelingen gedaan betreffende het bijhouden van de financiële staten;

- door het College van Toezicht op het dagelijks bestuur: in de loop van het boekjaar 2010/2011 heeft dit College onder meer het personeelsbeleid onder de loep genomen (aanwervingsprocedure, onthaal, functiebeschrijving, evaluatieprocedure, geschiktheid van de human resources, enz.). Het analyseerde tevens de impact op de Vennootschap van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 en van de wet van 20 december 2010.

De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité terzake, onder meer via de rapportering door dit Comité.

# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

## Andere betrokken partijen

### COMMISSARIS

De Commissaris wordt benoemd na voorafgaand akkoord van de FSMA. Hij oefent een dubbele controle uit. Enerzijds controleert en certificeert hij, conform het Wetboek van Vennootschappen, de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen.

Anderzijds werkt hij, conform de wet, mee aan de controle die wordt uitgeoefend door de FSMA.

De FSMA kan hem ook opdragen de correctheid te bevestigen van andere aan de FSMA overhandigde informatie.

De Raad van Bestuur van 15 december 2010 van Befimmo CommVA heeft het mandaat van de Commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vernieuwd. Zijn maatschappelijke zetel is gevestigd Berkenlaan 8B in 1831 Diegem, en hij is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck en mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden voor een duur van drie jaar dat op 1 oktober 2010 begon.

De honoraria van de Commissaris voor het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) bedragen 66.000 €, BTW niet inbegrepen. Daarnaast leverde hij in de loop van het boekjaar 2010/2011 bijkomende prestaties in het kader van zijn wettelijke

opdracht, voor een bedrag van 60.450 €. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben Deloitte en verbonden ondernemingen in de loop van het boekjaar 2010/2011 prestaties geleverd die verband houden met opdrachten die buiten de revisorale opdracht vallen, voor een bedrag van 93.585 €, BTW niet inbegrepen.

De vennootschap Deloitte, die door dezelfde revisoren vertegenwoordigd wordt, werd ook aangeduid als Commissaris voor de meeste dochterondernemingen van Befimmo CommVA. De erelonen van de Commissaris voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2010/2011 van Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV en Ringcenter NV (voor deze laatste vennootschap tot 22 juni 2011, de datum van haar overneming door Befimmo CommVA) komen op 33.500 €, BTW niet inbegrepen.

Voor de dochteronderneming in Luxemburg, Axento SA, wordt de rol van Commissaris waargenomen door Deloitte SA, met maatschappelijke zetel aan de Neudorf 560 in 2220 Luxembourg, ingeschreven onder het nummer in het Luxemburgs handels- en ondernemingsregister (RCS Luxembourg) B 67.895 en met de vestigingsvergunning nr. 88607, vertegenwoordigd door John Psaila, Partner. De erelonen voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2010/2011 van Axento SA belopen 9.000 €, BTW niet inbegrepen.

### VASTGOEDEXPERTS

Befimmo CommVA doet conform het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 een beroep op experts voor periodieke of occasionele schattingen van haar onroerend

vermogen. Voor het boekjaar 2010/2011 heeft Befimmo CommVA beroep gedaan op twee vastgoedexperts:

- Jones Lang LaSalle, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, heeft alle gebouwen geschat die voor lange termijn verhuurd zijn, grotendeels aan openbare instellingen, en had een consolidatieopdracht inzake de expertises (in dat opzicht nam Jones Lang LaSalle de waarden over die Winssinger & Vennoten bepaalde volgens de waarderingsmethode van deze expert);
- Winssinger & Vennoten, (lid van de groep DTZ), naamloze vennootschap naar Belgisch recht, heeft alle gebouwen geschat die geen deel uitmaken van de opdracht van de expert Jones Lang LaSalle.

De erelonen van deze experts in het kader van de kwartaalevaluaties lagen voor het boekjaar 2010/2011 op:

- Jones Lang LaSalle : 290.125,00 € (BTW niet inbegrepen)
- Winssinger & Vennoten : 153.143,21 € (BTW niet inbegrepen)

Omdat de mandaten van deze twee vastgoedexperts op 31 december 2011 afliepen, heeft Befimmo vanaf het boekjaar 2012, en voor drie jaar, de expertises van haar geconsolideerde portefeuille toevertrouwd aan drie vastgoedexperts, namelijk:

- Jones Lang LaSalle, die de schatting zal overnemen van het gedeelte van de portefeuille dat tot 31 december 2011 door Winssinger & Vennoten werd geschat (in dat opzicht zal Jones Lang LaSalle in zijn samenvattend rapport de waarden

overnemen die Winssinger & Vennoten en Price Waterhouse Coopers volgens hun respectieve waarderingsmethodes bepaalden);

- Winssinger & Vennoten, die de gebouwen van de portefeuille van Fedimmo NV zal schatten die tot 31 december 2011 door Jones Lang LaSalle werden geschat;
- Price Waterhouse Coopers, die de expertise van de gebouwen van Befimmo CommVA zal overnemen die tot 31 december 2011 door Jones Lang LaSalle werden geschat.

De toewijzing van deze nieuwe mandaten gebeurde in overeenstemming met de voorschriften van het nieuw Koninklijk Besluit van 7 december 2010, die onder meer bedoeld zijn om te zorgen voor een rotatie van de vastgoedexperts die de vastgoedportefeuille van de Vastgoedbevaks waarden. Deze nieuwe opdrachten van drie jaar gaan in op 1 januari 2012 om te eindigen op 31 december 2014.

## DEPOTHOUDEDE BANK

Dexia Bank België NV werd gekozen als deponthoudende bank van Befimmo CommVA, in de zin van artikel 12 en volgende van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995. De honoraria van Dexia Bank België komen op 65.000 €, BTW niet inbegrepen, per jaar.

Sinds het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 in voege trad, moeten de Vastgoedbevaks geen deponthoudende bank meer aanduiden. Bijgevolg heeft de Vennootschap, ter gelegenheid van de wijziging van haar statuten die op 22 juni 2011 werd gestemd, voorgesteld om deze verplichting te schrappen. Ze heeft vervolgens de overeenkomst die indertijd met

Dexia Bank België NV werd gesloten per 30 september 2011 opgezegd.

## Onderzoek en Ontwikkeling

Befimmo oefende tijdens het boekjaar geen enkele activiteit uit met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling.

## Regels ter preventie van conflicten

### PRINCIPES

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is Befimmo onderworpen aan enerzijds, wettelijke regels – de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (dat voorziet in de verplichting om vooraf de FSMA in kennis te stellen van verrichtingen die overwogen worden met personen die door deze bepaling beoogd worden, om deze verrichtingen uit te voeren volgens de normale marktvoorwaarden en om deze verrichtingen openbaar te maken) – en anderzijds, de aanvullende regels van haar corporate governance charter.

Befimmo past zodoende, met het oog op transparantie, de procedure toe die artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen voorschrijft, wanneer de belangen van een bestuurder van de Zaakvoerder tegengesteld zijn aan die van Befimmo CommVA.

Telkens als het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo CommVA dat de betrokken bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo CommVA een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegestuurd, en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage bij de notulen van de Raad van Bestuur die hem niet wordt overhandigd; deze regels worden opgeheven wanneer ze geen bestaansreden meer hebben (d.w.z. meestal nadat Befimmo CommVA de verrichting al dan niet heeft uitgevoerd) (art. 26 van het charter).

Als Befimmo CommVA van plan is om met een bestuurder, of met een door een bestuurder gecontroleerde vennootschap, of met een vennootschap waarin een bestuurder een andere dan een minderheidsparticipatie heeft, een verrichting te sluiten die buiten het toepassingsgebied van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen valt (bijvoorbeeld omdat het een gebruikelijke verrichting betreft die onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden, wordt verricht), dan vindt Befimmo CommVA het niettemin noodzakelijk:

- dat deze bestuurder dit meldt aan de andere bestuurders, vóór beraadslaging in de Raad van Bestuur;
- dat zijn verklaring en de redenen, die rechtvaardigen om artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet toe te passen, worden opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur, die deze beslissing moet nemen;
- dat deze bestuurder afziet van deelneming aan de bespreking van, of stemming over deze verrichting door de Raad van Bestuur;

# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

- dat, telkens als het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo CommVA dat de betrokken bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo CommVA bereid zou zijn de verrichting uit te voeren, hem de voorbereidende informatie niet wordt toegestuurd en het punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

In elke hypothese moet deze verrichting worden uitgevoerd volgens de normale marktvoorwaarden. Als de verrichting wordt uitgevoerd, moet ze worden vermeld in het hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring" van het Jaarlijks Financieel Verslag, evenwel zonder dat de notulen aangaande de betrokken verrichting volledig opgenomen moeten worden (art. 27 van het charter).

Omdat de Bestuurders van Befimmo NV benoemd worden op basis van hun deskundigheid en hun ervaring in vastgoed, komt het vaak voor dat ze bestuursmandaten uitoefenen in andere vastgoedmaatschappijen of in vennootschappen die een controle uitoefenen over vastgoedmaatschappijen. Het kan zodoende gebeuren dat een verrichting die moet voorgelegd worden aan de Raad van Bestuur (bijvoorbeeld: de verwerving van een gebouw in het kader van een veilingprocedure) ook de belangstelling wekt van een andere maatschappij waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. In een dergelijke hypothese, die in bepaalde gevallen een functieconflict kan inhouden, besliste Befimmo CommVA om een procedure toe te passen die grotendeels gestoeld is op deze die artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen voorschrijft op het gebied van belangenconflicten. In het bijzonder meldt de betrokken bestuurder een

dergelijke situatie dadelijk aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur en aan de Gedelegeerd Bestuurder. Zodra het risico bepaald is, onderzoeken de betrokken Bestuurder en de Gedelegeerd Bestuurder samen of de procedures van *Chinese walls* die in de entiteit waartoe de betrokken Bestuurder behoort, worden toegepast, mogelijk maken om aan te nemen dat hij, zonder betwisting en op zijn enige verantwoordelijkheid, de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan bijwonen. Wanneer dergelijke procedures niet zouden bestaan of wanneer de betrokken Bestuurder of de Raad van Bestuur van mening zou zijn dat het meer aangewezen is dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt, trekt deze laatste zich terug uit het proces voor de besluitvorming en de beraadslaging: de voorbereidende nota's worden hem niet toegestuurd, hij trekt zich terug uit de Raad van Bestuur wanneer het punt aan bod komt en het punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd (art. 29 van het charter).

## VERPLICHTE VERMELDINGEN KRACHTENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (ART. 523 EN 524)

In het voorbije boekjaar gaf geen enkele operatie aanleiding tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

In de loop van dit boekjaar gaf één enkele operatie aanleiding tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen, dat oplegt om de operaties met verbonden ondernemingen, onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, voor advies voor te leggen aan een comité van

onafhankelijke bestuurders, geassisteerd door een onafhankelijk expert.

In het voorbije jaar heeft de Raad van Bestuur beslist om, voor zover nodig, de procedure toe te passen die dit artikel 524 voorziet in het kader van zijn beslissing om een voorschot op dividend uit te keren in speciën of in aandelen. Het dividend in aandelen hield inderdaad een kapitaalverhoging in, bij toegestaan kapitaal, waaraan de aan Befimmo CommVA verbonden ondernemingen konden deelnemen. De Raad richtte in zijn schoot een Comité van drie Onafhankelijke Bestuurders op, dat assistentie kreeg van de heer Luis Laperal, revisor, als onafhankelijk expert, en dat op 23 november 2011 een gemotiveerd en schriftelijk advies voorlegde aan de Raad. Het advies<sup>(1)</sup> van dit comité dat als volgt luidt:

*"Na kennis te hebben genomen van het advies van de onafhankelijke expert, Luis Laperal, van 21 november, die als volgt besluit:*

*"De geplande kapitaalverhoging staat per definitie open voor alle aandeelhouders die het vereiste aantal coupons bezitten om de omzetting van hun vordering te vragen en zo in te schrijven op minstens één aandeel. In de veronderstelling dat enkel AG Insurance NV en diverse verbonden ondernemingen voor deze omzetting kiezen (of kunnen kiezen), zou de kapitaalverhoging tot een mechanische verwatering van de andere aandeelhouders van ongeveer 1,05% leiden.*

*Deze beperkte verwatering zou niet van die aard zijn om de vennootschap kennelijk onrechtmatig nadeel te berokkenen dat induist tegen de belangen van de vennootschap,"*  
*en op basis van de overwegingen in huidig advies besluiten de leden van het Comité*

(1) Het uittreksel werd vertaald uit het oorspronkelijke verslag dat werd opgesteld in het Frans.

eenparig dat de overwogen operatie (beschreven onder bovenstaand punt 1):

- in het belang van de vennootschap en van haar aandeelhouders is (zoals gemeld in bovenstaand punt 3.1);
- niet van die aard is om de vennootschap kennelijk onrechtmatig nadeel te berokkenen in het licht van het beleid dat ze voert (zoals beschreven onder bovenstaand punt 3.2);
- en niet nadelig is, noch voor de vennootschap, noch voor de aandeelhouders, gezien in de hypothese dat enkel de aan Befimmo CommVA verbonden ondernemingen zouden kiezen voor het dividend in aandelen, de mechanische verwatering van de andere aandeelhouders slechts ongeveer 1,05% zou bedragen (in de hypothese van een ruilverhouding van 14 coupons voor 1 nieuw aandeel).

Uit het verslag van de vergadering van de Raad van Bestuur van 24 november 2011 blijkt dat de Raad na kennis te hebben genomen van bovenstaand positief advies vaststelde dat “de procedure die voorzien is door artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen werd nageleefd”, en vervolgens beraadslaagde en besliste om “de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om het voorschot op dividend dat betaalbaar is in december 2011 in speciën of in aandelen te krijgen.”

Het gemotiveerde advies van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders en het verslag van de vergadering van de Raad van Bestuur van 24 november 2011 werden voorgelegd aan de Commissaris die zijn waardering als volgt verwoordde:

“Op basis van onze procedures deden wij volgende vaststellingen:

- betreffende bovenstaand punt a) stelden wij vast dat het besluit dat opgenomen is in het verslag van 24 november 2011 van de raad van bestuur aansluit bij het besluit in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders;
- betreffende bovenstaand punt b) stelden wij vast dat de financiële gegevens die opgenomen zijn in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders en in het verslag van de raad van bestuur waarheidsgetrouw zijn. Dit houdt niet in dat wij de transactiewaarden en de opportuniteit van de beslissing van de raad van bestuur hebben beoordeeld.

Ons rapport kan enkel worden gebruikt in het kader van de hiervoor beschreven transacties en kan niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Huidig rapport heeft enkel betrekking op de hiervoor vermelde gegevens, met uitsluiting van elk ander gegeven van welke aard ook.”

19 januari 2012

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander”

## TOEPASSING VAN ARTIKEL 18 VAN HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 7 DECEMBER 2010

In het voorbije boekjaar gaven twee dossiers aanleiding tot een toepassing van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Dit artikel legt de Vastgoedbevaks onder meer op om de FSMA vooraf op de hoogte

te brengen van elke operatie die de Vastgoedbevaks van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming.

In december 2010 meldde de Vennootschap aan de CBFA (nu FSMA) haar voornemen om een verzekeringscontract af te sluiten met de verbonden onderneming AG Insurance NV.

In april 2011 liet de Vennootschap de FSMA weten dat ze overwoog om een onroerend goed te kopen, in onverdeeldheid met de verbonden onderneming AG Real Estate NV. Deze operatie kreeg echter nooit concreet vorm.

## OPERATIES DIE NIET GEDEKT ZIJN DOOR DE WETTELIJKE BEPALINGEN IN VERBAND MET BELANGENCONFLICTEN

Op 15 februari 2011 beraadslaagde de Raad van Bestuur van Befimmo NV, op aanbeveling van het Comité voor Benoemingen en Remuneratie, over het voorstel aan de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo NV – onder voorbehoud van de goedkeuring van de FSMA – om de mandaten van drie Bestuurders voor vier jaar te verlengen.

Gezien de Algemene Vergadering en niet de Raad van Bestuur dergelijke beslissing moet nemen, waren het artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen en de interne regels met betrekking tot belangenconflicten hier niet van toepassing.

# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

## AANVULLENDE INLICHTINGEN

### Prestatie van AG Real Estate Holding NV

Befimmo zet het contract van AG Real Estate Property Management NV ("AG RE PM") voort. Voor het boekjaar dat op 31 december 2011 afgesloten werd (15 maanden), factureerde AG RE PM in het kader van dit contract erelonen voor een bedrag van 1.533.000 €, BTW inbegrepen. Daarvan werd een nettobedrag voor honoraria van 354.467,53 €, BTW inbegrepen, rechtstreeks door Befimmo gedragen. De open rubriek in de rekeningen van Befimmo op de datum van de afsluiting vertegenwoordigt een handelsschuld van 23.122,08 €, BTW inbegrepen.

Voor haar dagelijks beheer kan Befimmo gericht een beroep doen op bepaalde fiscale diensten die geleverd worden door de groep waar de Promotor deel van uitmaakt.

Al deze diensten worden tegen marktvoorwaarden gefactureerd.

Voor het boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2011 (15 maanden) maakte Befimmo van deze diensten gebruik voor een bedrag van 907,50 €, BTW inbegrepen.

## Regels ter preventie van marktmisbruik

### PRINCIPES

Het corporate governance charter voorziet in regels die met name gelden voor de Bestuurders, de Effectieve Bedrijfsleiders en voor iedereen die door zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde operatie over bevoorrechte informatie kan beschikken, en die bedoeld zijn om marktmisbruik te voorkomen. Deze regels werden vervolledigd door een intern document met de belangrijkste wettelijke verplichtingen terzake, rekening houdend met het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, teneinde de belanghebbenden bewust te maken van hun verplichtingen.

De *Compliance Officer* moet toezien op de naleving van genoemde regels teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken. Hij maakt en onderhoudt de lijsten van de personen die over voorkennis beschikken of die weten of redelijkerwijze zouden moeten weten dat hun informatie voorkennis is. Wanneer deze personen transacties willen uitvoeren met financiële instrumenten, uitgegeven door Befimmo CommVA, Befimmo NV of een dochteronderneming, moeten zij dit vóór de uitvoering van die transactie schriftelijk melden aan de *Compliance Officer*. De *Compliance Officer* zal de betrokkene binnen 48 uur na ontvangst van deze melding meedelen of er redenen zijn om aan te nemen dat deze operatie een misbruik van voorkennis is. In voorkomend geval zal hem afgeraden worden de transactie uit te voeren.

Deze personen moeten de FSMA melden welke transacties ze voor eigen rekening uitvoeren op de aandelen van de Vennootschap, en dit binnen vijf werkdagen na de uitvoering van de betrokken transactie. Deze kennisgeving mag conform de wet echter opgeschort worden zolang het totale bedrag van de uitgevoerde operaties tijdens het lopend burgerlijk jaar de drempel van 5.000 € niet overschrijdt.

Tijdens de zogenaamde "gesloten periodes" is het deze personen verboden transacties uit te voeren op de financiële instrumenten van Befimmo CommVA, Befimmo NV of een dochteronderneming.

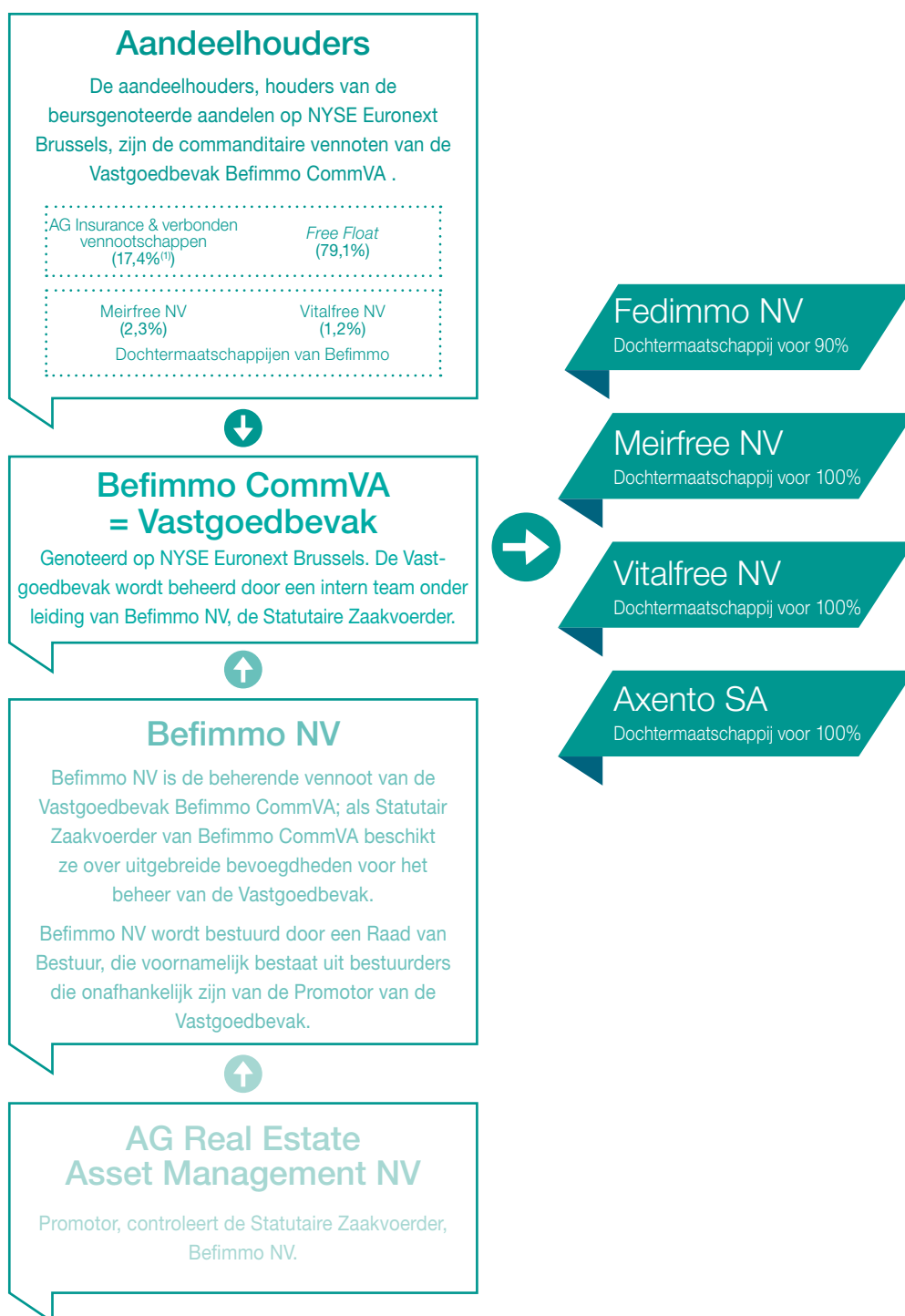
### TOEPASSING

In het voorbije boekjaar werd de functie van *Compliance Officer* van Befimmo CommVA uitgeoefend door mevrouw Jeannine Quaetaert.

De toepassing van de voornoemde regels heeft tot geen enkele moeilijkheid geleid.



## Structuur en organisatie



(1) Op basis van de transparantieverklaring die op 15 oktober 2008 ontvangen werd en de voorafgaande verbintenis om in te schrijven op de kapitaalverhoging van juni 2009 ten belope van alle rechten die ze bezaten.



# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

## Participaties en opties op aandelen

Befimmo heeft geen plan van opties op aandelen opgesteld en heeft geen opties op aandelen toegekend in de loop van het boekjaar 2010/2011. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar, bezaten de CEO en een andere Effectieve Bedrijfsleider:

- Benoît De Blicq : 1.310 aandelen
- Laurent Carlier : 156 aandelen

## Overeenkomst met de Code 2009

Tijdens het boekjaar (maar enkel tot 16 maart 2011) werd alleen van de regels van de Corporate Governance Code afgevoerd betreffende de samenstelling van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Dit Comité bestond tot die datum uit vier leden, waarvan slechts twee Onafhankelijke Bestuurders. Zoals vermeld in het Jaarlijks Financieel Verslag (boekjaar 2009/2010)

was deze situatie toe te schrijven aan het feit dat het mandaat van een Onafhankelijk Bestuurder vorig boekjaar werd vernieuwd maar zonder nog als onafhankelijk te gelden. Omwille van de kwaliteit van de leden van het Comité en om de continuïteit in de werking van dit Comité te garanderen, handhaafde de Vennootschap deze situatie. Tegelijk had ze het voornemen om een einde te maken aan deze afwijking van de Code 2009 in maart 2011, wat ook gebeurde. Sindsdien telt het Comité drie leden, waarvan twee onafhankelijk zijn en voldoet het dus aan de Code 2009.



 **Guimard**  
Brussel Leopoldwijk

## ELEMENTEN DIE EEN EFFECT KUNNEN HEBBEN BIJ EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD

Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (hierna het KB), verplicht de in deze bepaling opgesomde elementen die mogelijk een effect zouden hebben bij een openbaar overnamebod, te noemen en in voorkomend geval te verduidelijken. De bevoegdheden van het bestuursorgaan van Befimmo CommVA worden in dit verband in ruime mate beperkt door het statuut van Vastgoedbevak van de Vennootschap.

Terwijl een vennootschap die dat statuut niet heeft, moet worden beheerd in het maatschappelijk belang, wat een hele waaier van belangen kan inhouden (de belangen van de aandeelhouders, maar ook het belang van de groep waartoe de vennootschap behoort, de belangen van de werknemers, enz.), en terwijl bij een openbaar overnamebod de beslissingen van haar bestuursorgaan in toepassing van de voorziene mechanismen moeten worden afgewogen tegen dat maatschappelijk belang, moet elke Vastgoedbevak worden beheerd in het exclusieve belang van haar aandeelhouders en mag het bestuursorgaan enkel dát belang voor ogen houden wanneer het een openbaar overnamebod evalueert.

- De kapitaalstructuur, in voorkomend geval onder vermelding van de verschillende soorten aandelen en, voor elke soort aandelen, van de rechten en plichten die eraan verbonden zijn en het percentage van het geplaatste kapitaal dat erdoor wordt vertegenwoordigd (KB, art. 34, 1°);

Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, en een beschrijving van deze rechten (KB, art. 34, 3°); Regels voor de benoeming en de vervanging van de leden van het bestuursorgaan (KB, art.34, 7°); Bevoegdheden van het bestuursorgaan (KB, art. 34, 8°)

Zoals elke commanditaire vennootschap op aandelen heeft Befimmo CommVA twee categorieën van vennoten: een beherende vennoot (Befimmo NV) en commanditaire vennoten.

Befimmo NV is eveneens Statutaire Zaakvoerder van Befimmo CommVA en heeft in die hoedanigheid recht op de vaste vergoeding vastgelegd door artikel 21 van de statuten. De Statutaire Zaakvoerder is onafzetbaar, tenzij gerechtelijk, om dwingende redenen (art. 18 van de statuten van Befimmo CommVA). Naast de bevoegdheden die hem toekomen krachtens de structuur van de Commanditaire Vennootschap op Aandelen, beschikt de Zaakvoerder over bepaalde machtigingen aangaande het recht om aandelen uit te geven of te kopen (clausule van toegestaan kapitaal en machtiging aangaande aankoop en vervreemding van eigen aandelen).

Deze machtigingen werden niet speciaal voorzien met het oog op een openbaar overnamebod: het gaat er vooral om, wat de clausule van het toegestane kapitaal aangaat, snel te kunnen inspelen op opportuniteiten, zonder de tijdsbelemmering van samenroeping van twee algemene vergaderingen (de ervaring leert dat de eerste samengeroepen algemene vergadering systematisch niet beslissingsbevoegd is) en, wat de machtiging tot aankoop van eigen aandelen aangaat, een mechanisme te

hebben dat kan worden aangewend om bij abnormale bewegingen de koers te stabiliseren. Deze clausules zouden niettemin in die context gebruikt kunnen worden.

Deze clausules bepalen meer precies wat volgt:

- krachtens artikel 9 van de statuten van Befimmo CommVA is de Statutaire Zaakvoerder gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen, door middel van inschrijvingen in speciën, door inbrengen in natura, of door incorporatie van reserves, op de data, onder de voorwaarden en modaliteiten die hij zal vaststellen, ten belope van een bedrag van maximum 253.194.780,59 €. Deze machtiging werd verleend voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Algemene Vergadering van 22 juni 2011, namelijk op 5 juli 2011; sinds de kapitaalverhoging, via toegestaan kapitaal, ingevolge de toekenning van een voorschot op dividend in speciën of in nieuwe aandelen, vastgesteld op 15 december 2011, bedraagt het resterende toegestane kapitaal 242.327.968,38 €: de toepassing van deze clausule kan leiden tot een aanzienlijke verhoging van de eigen middelen, boven het hiervoor genoemd bedrag voor zover de prijs voor inschrijving op nieuwe aandelen, vastgesteld door de Zaakvoerder, een uitgiftepremie bevat;
- krachtens diezelfde bepaling en tegen diezelfde voorwaarden is de Statutaire Zaakvoerder gemachtigd om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven (deze machtiging werd eveneens verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 5 juli 2011);

# CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

- conform artikel 13.2 van de statuten van Befimmo CommVA is de Statutaire Zaakvoerder gemachtigd om de volledig volgestorte aandelen van Befimmo CommVA te verwerven (binnen de wettelijke beperkingen) indien deze wederinkoop noodzakelijk is om de Vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze machtiging geldt drie jaar vanaf 5 juli 2011 (datum van publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de algemene vergadering van 22 juni 2011) en is voor identieke termijnen verlengbaar;

- conform artikel 13.4 van de statuten van Befimmo CommVA is de Statutaire Zaakvoerder ook "gemachtigd om de eigen, door de vennootschap verkregen aandelen te vervreemden in de volgende gevallen: 1) wanneer deze aandelen genoteerd zijn in de zin van artikel 4 van het Wetboek; 2) wanneer de vervreemding plaatsgrijpt op een effectenbeurs of ten gevolge van een verkoopbod gericht aan alle aandeelhouders tegen dezelfde voorwaarden, teneinde de vennootschap te behoeden voor een ernstig en dreigend nadeel (deze machtiging is geldig gedurende een termijn van drie jaar, te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de Vergadering van 22 juni 2011, en is verlengbaar voor identieke termijnen); 3) in alle andere gevallen, toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen".

- Statutaire of wettelijke beperking van de uitoefening van het stemrecht (KB, art. 34, 5°)

Geen enkele statutaire bepaling beperkt de uitoefening van het stemrecht van de vennoten van Befimmo CommVA, vermits elke goedkeuring van een beslissing door de Algemene Vergadering het akkoord van de Zaakvoerder veronderstelt.

Er wordt overigens aan herinnerd dat conform artikel 29 van de statuten, "Elke aandeelhouder zal kunnen deelnemen aan een algemene vergadering en er zijn stemrecht uitoefenen: (i) indien de aandelen op zijn naam geregistreerd werden de veertiende dag die de algemene vergadering voorafgaat, om 24 uur (middernacht, Belgische tijd), hetzij: - door de inschrijving ervan op het register van de naamsaandelen van de vennootschap, - door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeninginstelling; - de overlegging van de toonderaandelen aan een financieel tussenpersoon. De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving. (ii) en indien de aandeelhouder de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat naamsaandelen betreft, hetzij door een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeninginstelling voor wat toonderaandelen of gedematerialiseerde aandelen betreft." Deze statutaire bepalingen werden niet bedacht met het oog op openbare overnamebiedingen, maar kunnen in

dit verband indirect een effect hebben doordat ze formaliteiten voor toelating tot de Algemene Vergadering vastleggen.

- Toepasselijke regels voor wijziging van de statuten van de emittent (KB, art. 34, 7°)

Conform artikel 8 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 op de Vastgoedbevaks, moet elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf worden goedgekeurd door de FSMA. Deze regel kan van invloed zijn in het geval van een openbaar overnamebod, aangezien de bieder de statuten van de Vennootschap niet naar eigen goeddunken kan wijzigen maar het ontwerp van wijziging zal moeten laten goedkeuren door de FSMA. Net zoals elke beslissing van de Algemene Vergadering, moeten wijzigingen van de statuten van Befimmo CommVA de goedkeuring krijgen van de Zaakvoerder.

- Belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod (KB, art. 34, 9°)

Het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een zogenaamde *Change of control*-clausule die de bank de gelegenheid biedt om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de Vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben (*Material Adverse Effect*) op de Vennootschap.

De volgende banken hebben een dergelijke clausule voor controlewijziging opgenomen: ABN Amro, Banca Monte Paschi, Banque LBLux, Banque de l'Économie du Commerce et de la Monétique, BBVA, BCE Luxembourg, Degroof, Dexia, BNP Paribas Fortis Bank, ING, KBC, Lloyds, Mizuho, RBS.

Bovendien zijn gelijkaardige clausules die een verhoging van de betaalde coupon voorzien in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, die op zijn beurt een verlaging van de rating veroorzaakt, voorzien in de twee obligatie-uitgaves uitgegeven door Befimmo in 2011.



Meir  
Antwerpen





*Het gebouw Wetenschap-Montoyer werd in 2011 gerenoveerd en was laureaat van de wedstrijd "BPM 2009 - Groene gebouwen". Het kreeg als eerste gebouw in België het certificaat BREEAM Post Construction "Excellent".*

# Maatschappelijk verantwoord ondernemen

104	Boodschap van de CEO
106	Algemene informatie
110	Onze visie in een welbepaalde context
113	Beheer van het maatschappelijk verantwoord ondernemen
119	De belangrijkste verwezenlijkingen
135	Prestatie-indicatoren
150	Kwantitatieve doelstellingen
152	Bijkomende informatie
153	Bijlagen

# BOODSCHAP VAN DE CEO

Op het vlak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen ("MVO") streeft Befimmo er naar om zowel de milieugerichte als de economische en sociale aandachtspunten in haar activiteiten te integreren.

Omdat Befimmo vooral actief is in vastgoed, spreekt het vanzelf dat ze op de eerste plaats haar milieu-impact aanzienlijk kan beïnvloeden. Daarom stonden de milieu-aspecten altijd centraal in haar communicatie inzake duurzame ontwikkeling, zonder daarom de andere twee MVO-pijlers te verwaarlozen, wel integendeel.

Huidig Verslag, waarin veel aandacht wordt besteed aan maatschappelijk verantwoord ondernemen, biedt de kans om meer toelichting te geven bij de maatregelen die op economisch en sociaal vlak werden genomen. Daarnaast werd voor het luik milieu-aspecten een reeks kwantitatieve indicatoren ingevoerd die het gemakkelijker maken om een tastbaar beeld te geven van de toepassing van ons beleid.

## **Maatschappelijk verantwoord ondernemen is vandaag dus een integrerend deel van uw strategisch beleid?**

Dat klopt, het milieu-aspect is niet meer weg te denken uit onze activiteiten, en dan vooral als het om renovatie gaat. De spelers uit de vastgoedsector worden er alsmaar gevoeliger voor en de markt begint meer en meer het verschil te maken tussen gebouwen die goede energieprestaties leveren en de andere.

Gelukkig zijn we al lange tijd proactief. We hebben niet gewacht op de recente wetten en regelgeving om vooruit te gaan: de energieprestatie van al onze projecten is

sinds enkele jaren al een vast onderdeel van ons investeringsprogramma.

Daar zijn verschillende redenen voor. Ten eerste groeit bij onze betrokken partijen de belangstelling voor dit thema en krijgen we vaak vragen daarover. Het zou niemand ten goede komen als we zouden voorbijgaan aan deze belangstelling. Ten tweede zijn ook onze huurders gevoelig voor deze milieukwesties, uit zorg voor het milieu natuurlijk, maar ook om economische redenen en voor hun reputatie.

Tot slot is duurzame ontwikkeling zeker ook belangrijk voor ons omdat we door de renovatie van de gebouwen om ze op de moderne energienormen aan te sluiten, Befimmo meteen in een strategische positie op haar markt plaatsen. Daarom keuren wij elk jaar in de vergadering van de Raad van Bestuur over de strategie een specifiek budget goed voor alles wat te maken heeft met het luik energie-investeringen.

Onze filosofie is en blijft op de lange termijn gericht. Wij willen waarde geven aan het gebouw. Dat wil zeggen waarde die de huurder ten goede komt terwijl hij het betreft, en waarde die het gebouw heeft na zijn vertrek. Deze langetermijnvisie vereist een scherpzinnige proactiviteit waar het milieu-beleid een geïntegreerd deel van uitmaakt.

## **Vergen deze doelstellingen grote investeringen?**

Ja. We hebben momenteel een investeringsprogramma in renovatie en bouw van zowat 175 miljoen € over de komende drie jaren. Deze renovaties houden rekening met de energieprestatie van het gebouw. Dit programma omvat ook de bouw van het gebouw Paradis in Luik, naast het station Guillemins.

Deze toren wordt een echt toonbeeld op het vlak van energie en milieu.

De bijkomende investering in energieprestatie vertegenwoordigt 5 tot 10% van het totale bedrag en zal de huurder rechtstreeks energie doen besparen.

Voor het overige investeren wij tegelijk een bedrag van nagenoeg 4 miljoen € per jaar in de portefeuille in exploitatie, voornamelijk voor het onderhoud en de *upgrade* van de gebouwen die momenteel in gebruik zijn. De huurder zelf moet trouwens ook de milieu-impact van het gebouw in het oog houden... Daar bestaat onze rol erin toe om hem bewust te maken van zijn verantwoordelijkheid als grote energieverbruiker.

## **Hebt u ook bij u, intern, dergelijke concrete maatregelen ingevoerd?**

Ja, naast dit beleid van energiebesparingen voor de gebouwen die wij op de markt aanbieden, werken wij ook aan een eigen milieubeleid. We hebben intern een reeks maatregelen genomen om onze impact op het milieu te verkleinen, zoals een beter beheer van de uitstoot van ons wagenpark. Misschien vindt u dat eerder symbolisch, maar zo zie ik dat niet. Ik denk dat dit echt helpt om de denkwijzen in het algemeen te veranderen en die gaan meer en meer in de richting van een koppeling van de financiële en de extrafinanciële strategieën.

Dus ook al is de reikwijdte van deze maatregelen op onze eerder beperkte schaal niet zo groot, toch geloven wij er allemaal in, individueel en als team. Onze cel duurzame ontwikkeling werkt trouwens ook mee aan deze bewustmaking, met geregelde communicatie en specifieke informatie. Het personeel en de teams van Befimmo zijn





tevens belangrijke betrokken partijen en spelen als dusdanig een grote rol in die hele thematiek.

### **Berust dit engagement op principes, een beleid?**

We hebben deze principes inderdaad in een beleid gegoten, dat op de website van Befimmo te lezen staat. Dit beleid werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Deze wordt op de hoogte gehouden van en betrokken bij alle belangrijke beslissingen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen. In onze cel duurzame ontwikkeling zitten trouwens ook enkele Effectieve Bedrijfsleiders. Dat bewijst ons aller engagement, van de directie inbegrepen. Die cel wordt ondersteund door het departement human resources en staat ook in voor de informatie aan de teams. U ziet dat iedereen bij Befimmo een eigen rol krijgt in de MVO-doelstellingen. Een nauwgezette opvolging van de beslissingen, met een stuurbord op middellange termijn, maakt mogelijk om deze doelstellingen concreet vorm te geven.

Eerlijk gezegd, durf ik te geloven dat wij een voortrekker zijn op dit gebied. Wij effenden het pad door zeer concreet een milieubeleid op te nemen in onze strategie, zodat we op dat gebied nu een voorsprong hebben op anderen. Misschien hebben we wel de fout gemaakt dat we niet genoeg hebben gecommuniceerd, zoals onze betrokken partijen al hebben laten weten. We houden rekening met hun mening in dit Verslag, waarin de maatregelen en onze doelstellingen ter zake uitgebreid worden toegelicht.

### **Werpt deze aanpak vruchten af?**

Ja, hoor! In 2010 kreeg ons Milieumanagementsysteem de ISO 14001-certificatie. Dat betekent dat ons beleid geloofwaardig, stevig en erkend is. Dat is veelbelovend voor onze tegenpartijen, maar ook voor Befimmo zelf: deze erkenning spoort ons om onze inspanningen verder te zetten. Dit “duurzaam” perspectief zal ons blijven motiveren in onze dagelijkse keuzes en in alles wat we ondernemen.

### **Welke zijn uw laatste prioriteiten?**

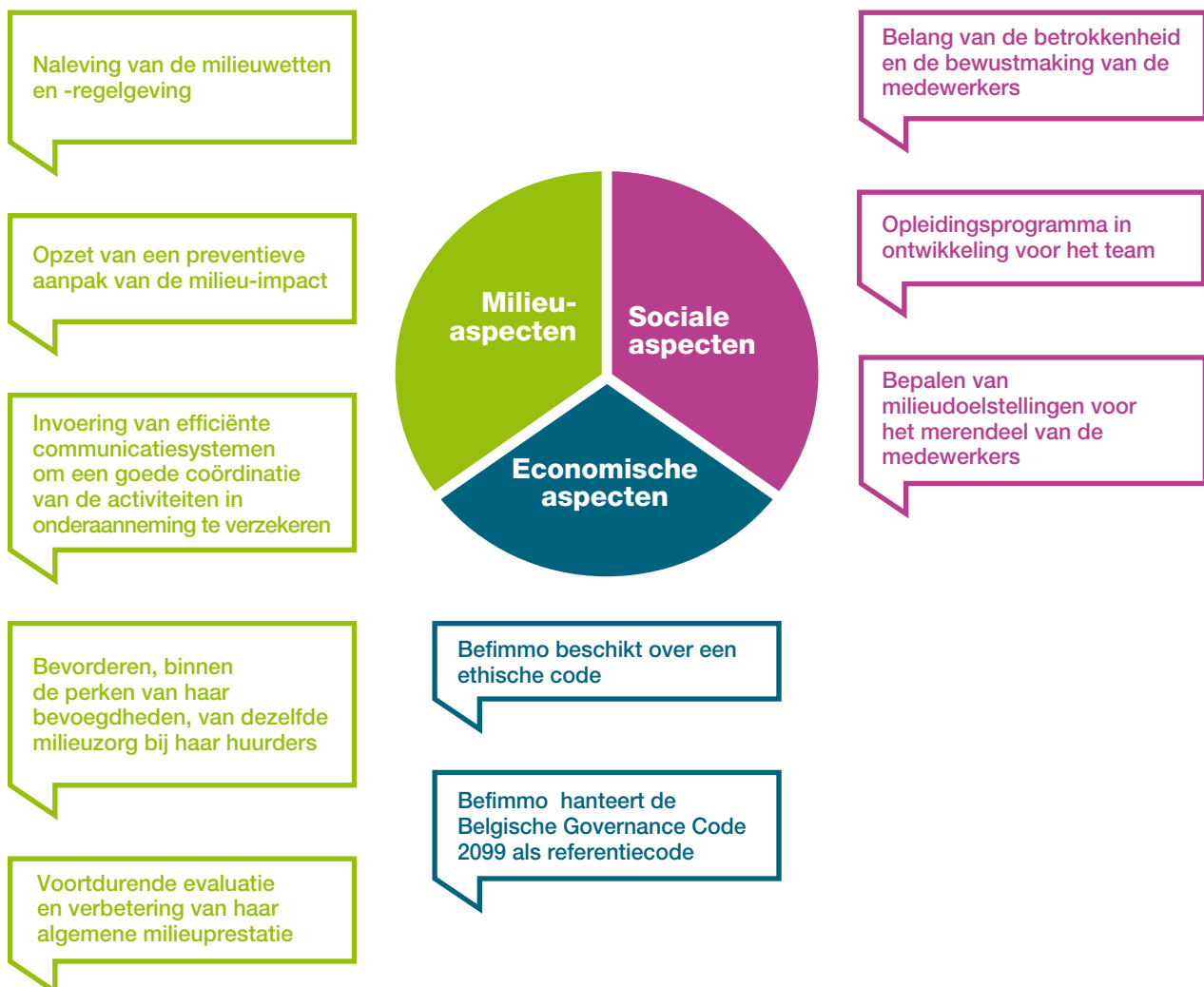
Dit jaar voegen we kwantitatieve aan kwalitatieve doelstellingen toe. Deze zijn nauwkeurig en meetbaar, om zo met cijfers te kunnen aantonen dat de milieu-impact van onze vastgoedportefeuille vermindert. Deze kwantitatieve doelstellingen, die voor de periode van 2012 tot 2014 gelden, zullen ontegensprekelijk een hoofdrol spelen, zowel intern als extern. Ze zullen het team motiveren in hun dagelijkse beslissingen en de betrokken partijen een middel geven om onze inspanningen op dat vlak te meten.

# ALGEMENE INFORMATIE

**De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.**

Befimmo sluit zich aan bij de vastgelegde principes in Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). De krachtlijnen van haar beleid in maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn schematisch samen te vatten als volgt:

## BELEID IN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN VAN BEFIMMO





## GRI-rapportering

Het **GRI**<sup>(1)</sup> stelt een standaard in voor de verslaggeving over maatschappelijk verantwoord ondernemen, die wereldwijd aanvaard wordt. Dit Jaarlijks Financieel Verslag haalt een **kwaliteitsniveau B+** (zie Tabel 1) en werd dus gecontroleerd door een derde partij, met name Deloitte (zie paragraaf “Externe controle” op p. 109), wat mogelijk maakte om het teken “+” toe te voegen aan het kwaliteitsniveau B.

Een controle door het GRI heeft dit kwaliteitsniveau bevestigd. Deze controle is geen

oordeel over de waarde of de kwaliteit van de inhoud van het Verslag, maar beoordeelt in welke mate het GRI-rapporteringskader wordt toegepast.

Sinds de publicatie door het GRI van het supplement voor de vastgoedsector, het *CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement)*, houdt Befimmo in haar Verslag ook rekening met de richtlijnen en prioriteiten van het supplement, waar ze van toepassing zijn.

De index van de inhoud van het GRI is te vinden in Bijlage 3, op pagina 164 van dit Verslag.

TABEL 1: CRITERIA VAN DE TOEPASSINGSNIVEAUS VAN DE GRI-RAPPORTERING

Niveau van toepassing		C	C+	B	B+	A
Vereiste informatie	Onderdelen van informatie met betrekking tot het profiel van de organisatie	Verslag over: 1.1 2.1 - 2.10 3.1 - 3.8, 3.10 - 3.12 4.1 - 4.4, 4.14 - 4.15	Rapport goedgekeurd door externe partij	Verslag over alle criteria van niveau C evenals: 1.2 3.9, 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Rapport goedgekeurd door externe partij	Zelfde vereisten als voor niveau B
	Informatie met betrekking tot de benadering van het management	Optioneel		Informatie met betrekking tot de benadering van het management voor elke rubrieksindicator		Informatie met betrekking tot de benadering van het management voor elke rubrieksindicator
	Prestatie-indicatoren & prestatie-indicatoren van sectorale supplementen	Verslag over minimum 10 prestatie-indicatoren waarvan minstens: 1 sociale, 1 economische en 1 ecologische		Verslag over minimum 20 prestatie-indicatoren waarvan minstens: 1 economische, 1 ecologische, 1 over de mensenrechten, 1 over het werk, maatschappelijke relaties en waardig werk, 1 over de maatschappij en over product verantwoordelijkheid		Verslag over elke G3- en sectorale supplementen indicator met inachtneming van de materialiteitsdrempel door ofwel dit te rapporteren ofwel de reden te geven voor het verzuim

(1) Global Reporting Initiative (“GRI”) – <https://www.globalreporting.org/>.

# ALGEMENE INFORMATIE



## EPRA reporting

In september 2011 publiceerde de *European Public Real Estate Association* ("EPRA") voor het eerst een rapport met de titel "*Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting*"<sup>(1)</sup>.

Dit document bevat aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling die van toepassing zijn voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen.

Befimmo sluit zich aan bij deze tendens om de verslaggeving te standaardiseren, want ze wil de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie aan de beleggers verbeteren. Daarom zal de Vennootschap de belangrijkste aanbevelingen van de EPRA invoeren.

De eerste editie van dit rapport van EPRA zoomt momenteel enkel in op de milieukwesties. Volgens het comité van de "EPRA *Sustainability Reporting*" zijn deze op dit ogenblik inderdaad de meest relevante en de belangrijkste voor de vastgoedsector. De EPRA is van plan om in de toekomstige edities de sociale indicatoren op te nemen.

Daarnaast slaan de prestatie-indicatoren van de EPRA (*Best Practices Recommendations "BPRs"*) op dit moment enkel op de gebouwen in exploitatie en op het gebouw dat de onderneming zelf betreft.

Een overzichtstabel van de voornaamste EPRA-indicatoren is te vinden in Bijlage 4, op pagina 174 van dit Verslag.

**Voor een vlottere leesbaarheid zijn de verwijzingen naar de prestatie-indicatoren die het GRI en de EPRA publiceerden, vermeld in de marge van dit hoofdstuk maatschappelijk verantwoord ondernemen.**

## Rapporteringsperiode

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2010/2011 (15 maanden<sup>(2)</sup>).

De perimeter loopt tot 31 december 2011.

De vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen (onder meer voor het boekjaar 2009/2010, dat in november 2010 werd gepubliceerd) zijn beschikbaar op de website van Befimmo:

[www.befimmo.be/nl/publications/22](http://www.befimmo.be/nl/publications/22).

## Perimeter van de rapportering

In de interne werking van Befimmo CommVA veranderde niets het voorbije boekjaar.

Er zijn evenmin veranderingen van betekenis gepland voor volgend boekjaar.

Voor de activiteiten in duurzame ontwikkeling omvat de perimeter van de rapportering de activiteiten van Befimmo CommVA en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meifree NV, Vitalfree NV en Axento SA.

(1) [www.epra.com/regulation-and-reporting/sustainability/](http://www.epra.com/regulation-and-reporting/sustainability/)

(2) Ter herinnering, het huidig boekjaar, dat begonnen is op 1 oktober 2010, is beëindigd op 31 december 2011 en heeft uitzonderlijk dus een looptijd van 15 maanden.

Op 31 december 2011 vertegenwoordigt de geconsolideerde portefeuille 851.441 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen. Deze perimeter werd gedurende de laatste 15 maanden van het voorbije boekjaar voornamelijk gewijzigd door de overdracht van de gebouwen Kattendijkdok (januari 2011) en Empress Court (maart 2011) en ook de overdracht van verdiepingen in het gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpsessesteenweg 177 in Brussel (juni 2011) en door de verwerving van Ringcenter NV, eigenaar van het complex Pavilion (februari 2011).

De vergelijking tussen het boekjaar 2010/2011 en het boekjaar 2009/2010 wordt dus beïnvloed door deze wijzigingen in de perimeter (van ongeveer 6.700 m<sup>2</sup>).

De verbintenissen die Befimmo inzake duurzame ontwikkeling op strategisch niveau aangaat, gelden voor haar hele portefeuille.

De activiteiten die opgenomen zijn in het Milieumanagementsysteem ("MMS") zijn activiteiten die Befimmo controleert. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS uitgewerkt voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen.

Dit sluit niet uit dat er activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder invloed op heeft, zoals het gedrag van de huurders.

Voor de operationele controle verschilt de invloed van Befimmo naargelang van het type huurder en diens belang in het gebouw:

1. gebouw met meerdere huurders (M);
2. gebouw met één enkele (unieke) huurder (U);
3. gebouw met de Regie der Gebouwen als huurder (R).

## Externe controle

Zoals hiervoor al werd aangestipt, deed Befimmo, in het kader van de GRI-rapportering van haar indicatoren inzake duurzame ontwikkeling, een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht om het niveau B+ te bekomen. De controlewerkzaamheden van Deloitte werden aangevuld met een reeks aanbevelingen om Befimmo te helpen de kwaliteit en de vormgeving van het hoofdstuk "maatschappelijk verantwoord ondernemen" te verbeteren.

## Begrippenlijst

Er is een begrippenlijst ter beschikking van de lezer als Bijlage 5, op pagina 175, om dit hoofdstuk vlotter leesbaar te maken en zo meer informatie te geven over een bepaald aantal gebruikte termen. Een meer uitgebreide begrippenlijst is te vinden op de website van Befimmo:

[www.befimmo.be/nl/begrippenlijst](http://www.befimmo.be/nl/begrippenlijst).

**TABEL 2: RELATIEVE INVLOED VAN BEFIMMO NAARGELANG DE HUURSITUATIE**

Relatieve invloed	Huursituatie		
	M	U	R
Enmalige verbeteringen	++	++	++
Terugkerende verbeteringen	++	+	-

# ONZE VISIE IN EEN WELBEPAAALDE CONTEXT

“Waarom is maatschappelijk verantwoord ondernemen belangrijk voor Befimmo en welke zijn de verbintenissen van Befimmo?”

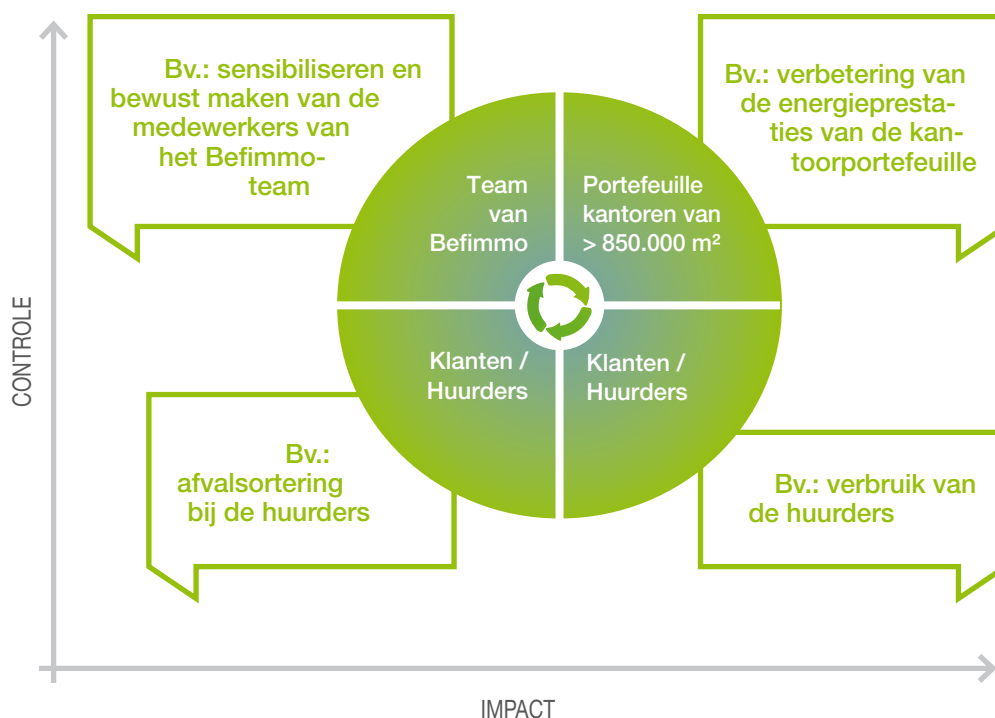
Het concept maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt door de spelers in de vastgoedsector alsmaar meer als een basisgegeven beschouwd. Eigenaars, huurders en promotoren hebben wereldwijd te maken met toenemende vereisten inzake duurzaamheid.

De vastgoedsector heeft zijn eigen verantwoordelijkheid ter zake en moet daar rekening mee houden. Het is een complexe sector, onder meer door de vele betrokken partijen die een impact kunnen hebben op de milieuprestatie van een gebouw. Het beheer en de renovatie van bestaande gebouwen zijn dus tegelijk een uitdaging en een opportuniteit van formaat.

Het beleid in maatschappelijk verantwoord ondernemen is geënt op gezond verstand

en haakt aan bij een globale maatschappelijke tendens die zowel merkbaar is bij de institutionele als bij de privé-aandeelhouders, de wetgevende macht, de huurders en de publieke opinie. Dit beleid bestaat erin de huidige en toekomstige activiteiten te kaderen in een redelijk en verantwoordelijk beheer en tegelijk de (natuurlijke, menselijke, financiële) middelen optimaal te benutten.

Befimmo integreert, als *Asset Manager* die gespecialiseerd is in investeringen in kantoorgebouwen, voluit een duurzame aanpak van haar activiteiten, zoals blijkt uit dit Verslag<sup>(1)</sup>. Haar portefeuille omvat vandaag een honderdtal kantoorgebouwen van kwaliteit, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m<sup>2</sup> en met een geschatte waarde van 1,9 miljard €.



(1) Er wordt op verschillende plaatsen in dit Verslag gerapporteerd over de sociale aspecten en de visie van Befimmo, onder meer in de “Brief aan de aandeelhouders”, de “Evolutie van de vastgoed portefeuille”, de “Identiteit en strategie van Befimmo”, enz.



## Keuze van de topprioriteiten op basis van hun impact en van de controle die Befimmo er op heeft. (zie illustratie hiervoor)

De activiteiten van Befimmo hebben een grote impact op het milieu. Daarom spitste de Vennootschap zich prioritair toe op de milieukwesties en zet ze de acties op die haar nodig lijken om de milieu-impact te beperken voor de activiteiten die ze rechtstreeks beïnvloedt en controleert.

Befimmo wil ook – in de mate van haar mogelijkheden – haar huurders sensibiliseren voor de milieu-impact van hun gedrag, met als doel hun verbruik te verminderen. Haar invloed kan haar huurders helpen en bewust maken om bij te dragen tot de verbetering van de energieprestatie van het gebouw dat ze betrekken, dankzij informatie via allerlei communicatiemiddelen zoals de monitoring van het verbruik die ze via het extranet van Befimmo kunnen raadplegen.

In haar hele aanpak geeft Befimmo ook alsmeer aandacht aan de sociale aspecten. Hoewel haar team klein is (40 medewerkers), en dus ook de impact op het milieu betrekkelijk beperkt is, toch blijft hun betrokkenheid doorslaggevend voor het succes van de globale strategie van de Vennootschap. De bewustmaking en de medewerking van de werknemers bij de denkoefeningen evenals hun dagelijkse bijdrage zijn onmisbare elementen om haar doelstellingen te halen.

### Milieu-aspecten

De impact van de activiteiten van Befimmo op haar leefmilieu blijkt op verschillende niveaus: werkgelegenheid, arbeidsomstandigheden, gebruik van de natuurlijke hulpbronnen, energieverbruik, ontstaan van afval, enz. Zelf worden de activiteiten van Befimmo dan weer beïnvloed door hun eigen leefmilieu: geografische ligging, wetgeving, lokale economie, globale economie, weersomstandigheden, enz. Een goed inzicht in de mogelijke wisselwerking tussen al die elementen is onontbeerlijk om zo met kennis van zaken de risico's te beheren en de opportuniteiten te grijpen.

Naast de klimaatverandering en de milieuvervuiling betreffen de belangrijkste risico's die op strategisch niveau een rol spelen, de niet-naleving van de wetgeving en de waardevermindering van de portefeuille

wanneer het aantal lage-energiegebouwen op de markt toeneemt.

Vroeger had een gebouw een commerciële levensduur van 25 tot 30 jaar. Deze termijn wordt korter omdat de Europese wetgeving alsmeer strenger wordt. Befimmo sluit zich aan bij één van de grote principes in duurzame ontwikkeling, namelijk de "vermindering aan de bron" en volgt de evolutie van de bestaande wetgeving op de voet. Ze loopt zelfs vooruit op toekomstige wetgeving en analyseert de sectorstudies om de nieuwe technologieën en managementtools zo snel mogelijk en dus vaak aan een lagere kostprijs in te voeren (m.a.w. het is inderdaad goedkoper om een oplossing al van in de ontwerpfase van een zware renovatie te voorzien dan ze achteraf te moeten aanbrengen).

# ONZE VISIE IN EEN WELBEPAAALDE CONTEXT

Aan de activiteiten van Befimmo zijn volgende milieuprioriteiten verbonden:

- het energiebeheer;
- het beheer van de natuurlijke hulpbronnen;
- het afvalbeheer;
- het waterbeheer

Befimmo besteedt de grootste aandacht aan het goed onderhoud en de verbetering van haar gebouwen, met name op het vlak van de energieprestaties. Zo voerde ze in het kader van haar meerjarig investeringsprogramma in het voorbije boekjaar renovatie- en bouwwerken uit voor een totaalbedrag van 40,1 miljoen €. Tussen 8 en 10% van dit totaalbedrag werd geïnvesteerd om de energieprestaties van haar gebouwen te verbeteren en zo enerzijds te beantwoorden aan de huidige of komende regelgeving en anderzijds aan de verwachtingen van haar huurders.

Befimmo kan haar milieuprestatie voortdurend verbeteren dankzij nauwkeurige en meetbare doelstellingen voor de kwalitatieve en de kwantitatieve prestatie en een milieuprogramma dat rekening houdt met de economisch aanvaardbare toepassing van de beste beschikbare technieken. Befimmo bereidde een meerjarig investeringsplan voor van de werken die tussen nu en 2020 moeten gebeuren.

## **Sociale aspecten**

Befimmo wil het engagement van haar medewerkers voor de Vennootschap en voor het leefmilieu waarin ze werken vergroten. Ze ziet er in het bijzonder op toe om haar werknemers een kwaliteitsvol werkkader, aangepaste opleiding en echte ontwikkelingskansen te bieden. Meer specifiek op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen werd voor

het team een sensibiliserings- en opleidingsprogramma opgezet. Om de medewerkers bewust te maken, worden jaarlijks milieudoelen bepaald en besproken tijdens individuele beoordelingsgesprekken.

## **Economische aspecten**

Befimmo beschikt over een ethische code die bepaalt dat er ethische waarden moeten nageleefd worden in haar relaties met haar klanten, haar managementteam, haar partners en haar aandeelhouders. Befimmo oefent haar activiteiten uit in naleving van de toepasbare wetgeving en de ethische waarden. In het kader van de ethische code volgt Befimmo interne regels om de risico's die verbonden zijn aan het witwassen van geld en de financiering van terrorisme te beperken.

Befimmo gelooft dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van de Vennootschap en is van plan om haar activiteit ook in de toekomst volgens die zelfde visie voort te zetten. Ze wil haar kantoorportefeuille op een hoog kwaliteitsniveau houden, in een omgeving waarin de energieprestaties maar blijven evolueren, een punt van zorg zijn en een alsmaar belangrijker criterium worden voor de betrokken partijen. De milieugerichte aspecten zullen een prioriteit blijven in de strategie. Befimmo zal dus blijven voortuitlopen op de regelgeving en de energieprestaties van haar gebouwen gaandeweg verbeteren. De communicatie tussen de Effectieve Bedrijfsleiders en de Raad van Bestuur enerzijds en de werknemers anderzijds en ook ieders betrokkenheid en inzet zullen ruimer ontwikkeld worden. Ook wat de interactie betreft, zal Befimmo actief verder gaan met het werk dat ze al inzette met de bekende betrokken partijen.

# BEHEER VAN HET MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

“Hoe beheert Befimmo het maatschappelijk verantwoord ondernemen?”

## Interne organisatie

Vandaag maakt Befimmo's maatschappelijk verantwoord ondernemen deel uit van het dagelijks beheer. Meer en meer medewerkers van het team van Befimmo – dat op 31 december 2011 uit een veertigtal mensen bestaat – zijn van ver of van nabij betrokken bij dit beleid en zijn zich heel goed bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het leefmilieu.

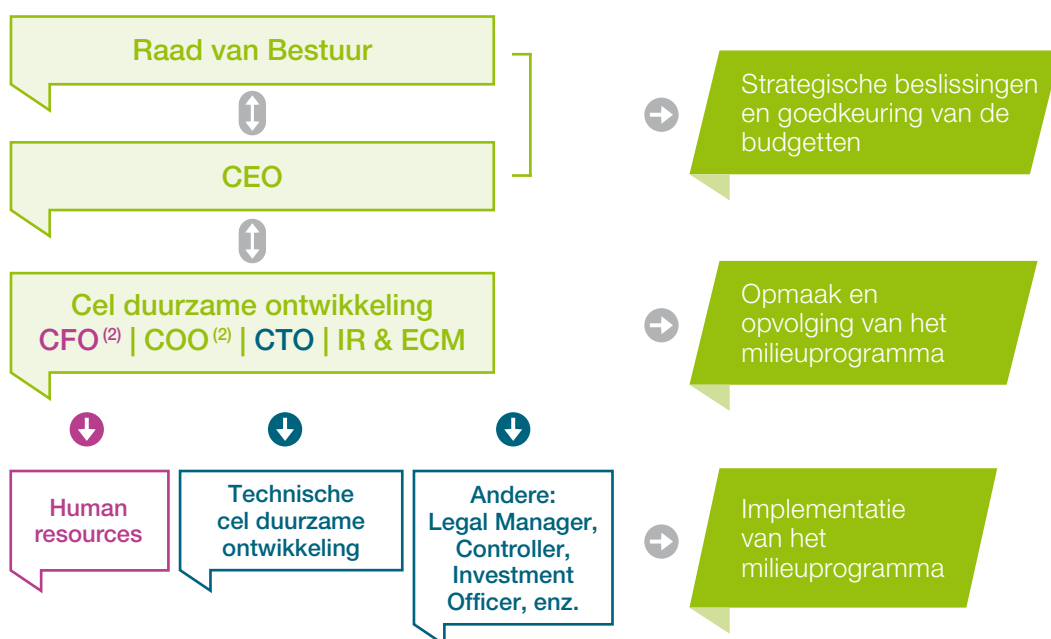
Op **strategisch vlak** bestaat de cel duurzame ontwikkeling (“CDD”) uit 4 personen, waarvan 2 Effectieve Bedrijfsleiders: de *Chief Financial Officer* (“CFO”), de *Chief Operating Officer* (“COO”), de *Chief Technical Officer* (“CTO”) en de *Investor Relations & External Communication Manager* (“IR & ECM”). Deze cel is, in overleg met de *Chief Executive Officer* (“CEO”), verantwoordelijk voor de opmaak en de opvolging van het milieuprogramma, voor de toewijzing van de gepaste human resources en ook voor de jaarlijkse koersherziening.

**Operationeel** staat de technische cel duurzame ontwikkeling (“CTDD”) in voor de geregelde beoordeling van de toepassing van het Milieumanagementsysteem en voor de invoering van het milieuprogramma.

Vanaf 1 april 2012 zal voor de **human resources** een persoon de opdracht hebben om alle teamleden te sensibiliseren om meer rekening te houden met het milieu. Sinds een jaar is Befimmo lid van de *Business & Society* vzw<sup>(1)</sup> en werkt ze met deze vereniging samen om de principes van duurzame ontwikkeling zo goed mogelijk in haar organisatie te integreren.

Daarnaast werd in het MMS een specifieke verantwoordelijkheid gegeven aan nog andere werknemers:

- Legal Manager (“LM”);
- *Head of Portfolio* (“HOP”);
- Investment Officer (“IO”);
- Controller;
- Interne auditor;
- De Project Managers (“PM”);
- De beheerders.



(1) [www.businessandsociety.be](http://www.businessandsociety.be).

(2) De CFO en de COO zijn Effectieve Bedrijfsleiders.

# BEHEER VAN HET MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

## Betrokken partijen

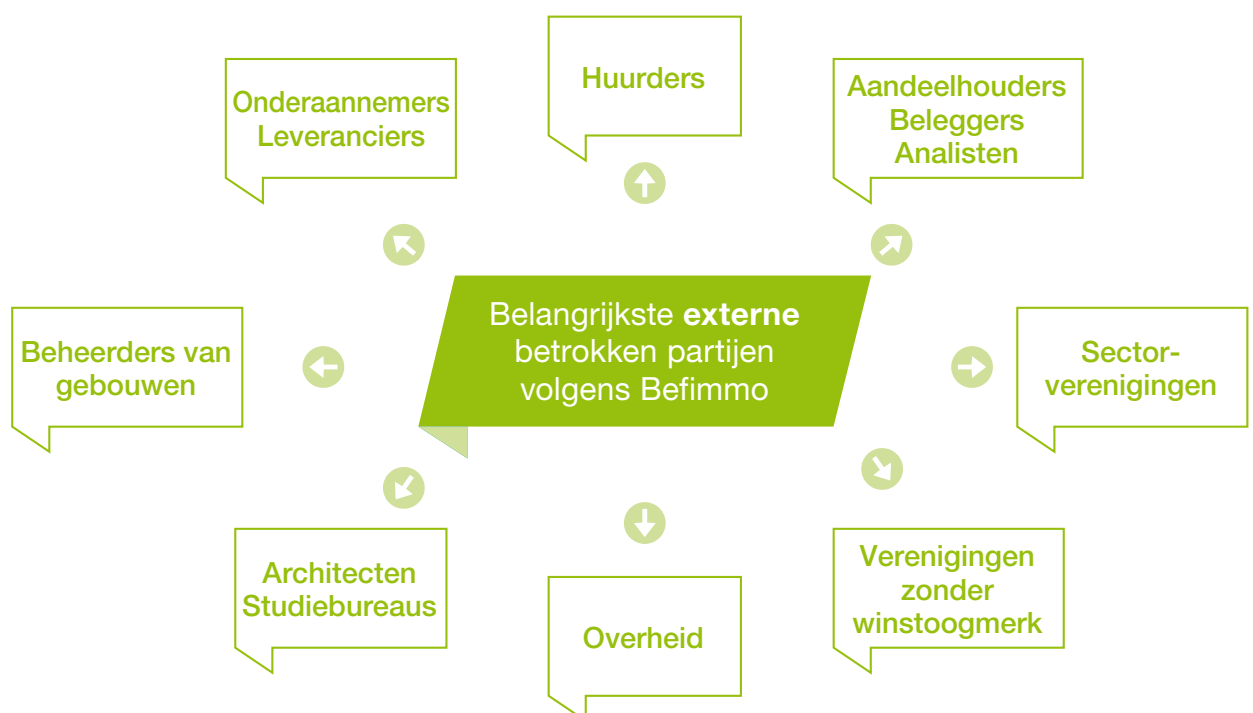
*De betrokken partijen worden bepaald als "elke groep of elk individu die/dat beïnvloed wordt door of invloed kan uitoefenen op de verwezenlijking van de doelstellingen van een onderneming", Freeman, R.E., "Strategic Management: A stakeholder approach", Pitman, Boston, 1984.*

Elke onderneming moet communiceren over haar acties, verbintenissen en prestatie in een wereld die alsmat interactiever wordt, en waar niets kan opgebouwd worden vanuit een geïsoleerde positie.

Befimmo verbindt er zich toe bij het uitstippen van haar strategie rekening te houden met de redelijke verwachtingen van haar betrokken partijen en van haar partners, en met hen een loyale dialoog aan te knopen en opbouwend overleg te plegen.

## EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN

Onderstaand schema geeft een overzicht van de belangrijkste externe betrokken partijen van Befimmo. Een beschrijving van de interactie met de meeste van hen is te vinden in de tabel als Bijlage 2 van dit Verslag, op pagina 162 en op onze website van Befimmo: [www.befimmo.be/nl/vragenlijsten](http://www.befimmo.be/nl/vragenlijsten).



### Aansluiting van Befimmo bij *Business & Society* vzw

In het voorbije boekjaar werd Befimmo lid van *Business & Society*, een vereniging van meer dan 80 bedrijven en federaties uit allerlei sectoren die zich opwerpt als referentiepunt voor het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen ("MVO"). Als referentienetwerk in België biedt *Business & Society* haar leden de mogelijkheid om kennis en ervaring over MVO-thema's uit te wisselen. Tijdens dit eerste jaar van lidmaatschap heeft het team van *Business & Society* het beleid in duurzame ontwikkeling van Befimmo grondig tegen het licht gehouden. Dankzij deze evaluatie kan Befimmo toetsen in welke mate haar inspanningen vrucht afwierpen, de goede werkwijzen bepalen, bepaalde denkpijpen verbeteren en nieuwe thema's verkennen.

### Prijs van de EPRA voor "Most Improved Annual Report 2010-2011"

Op 1 september 2011 kreeg Befimmo in Londen de prijs van het "Most Improved Annual Report 2010-2011" en een *Gold Award*. Deze prijs wordt elk jaar uitgereikt door de Europese vennootschap van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com))<sup>(1)</sup>. Het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo werd gekozen uit meer dan 80 jaarverslagen van grote Europese beursgenoteerde vastgoedondernemingen.

Deze prijs is de eerste in de geschiedenis van de Vennootschap en Befimmo is vast van plan om haar proces voor voortdurende verbetering van de communicatie van de Vennootschap enthousiast verder uit te bouwen.

## COMMUNICATIE MET DE EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN

### Carbon Disclosure Project

Befimmo werkte mee aan de verslaggeving over de koolstofemissies die verbonden zijn aan haar activiteiten en beantwoordde voor het eerst de vragenlijst van het "Carbon Disclosure Project"<sup>(2)</sup>. Dit project is bedoeld om een wereldwijde gegevensbank aan te leggen van de broeikasgassen die bedrijven uitstoten. Deze organisatie treedt op in naam van 550 investeerders die meer dan US\$ 70 triljoen activa vertegenwoordigen.

### Greenhouse Gas Protocol

Op het gebied van het beheer van de broeikasgassen, zoals de koolstofemissies, heeft Befimmo het voornemen om zich geleidelijk te schikken naar de internationale norm "Greenhouse Gas Protocol"<sup>(3)</sup>. Deze norm werd uitgewerkt door het WRI (*World Resources Institute*)<sup>(4)</sup> en de WBCSD (*World Business Council for Sustainable Development*)<sup>(5)</sup> en is een wereldwijd erkend en gebruikt meetinstrument om de broeikasgassen gemakkelijker in kaart te brengen, te kwantificeren en te beheren.

### FAQ Maatschappelijk Verantwoordelijk Ondernemen

Sinds haar opname in de BEL 20 zag Befimmo de belangstelling van de externe betrokken partijen in haar aanpak inzake duurzame ontwikkeling toenemen. Om hier zo duidelijk mogelijk op in te gaan en deze informatie aan alle betrokken partijen tegelijk te verschaffen, stelde Befimmo een lijst met veelgestelde vragen rond maatschappelijk verantwoord ondernemen op (*Frequently Asked Questions*). Dit document is beschikbaar op de website van Befimmo: [www.befimmo.be/nl/faq](http://www.befimmo.be/nl/faq) en zal aangevuld



(1) Gesterkt door meer dan 200 actieve leden is de EPRA de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € onroerende activa.

(2) [www.cdproject.net/](http://www.cdproject.net/).

(3) [www.ghgprotocol.org/](http://www.ghgprotocol.org/).

(4) [www.wri.org/](http://www.wri.org/).

(5) [www.wbcsd.org/](http://www.wbcsd.org/).

# BEHEER VAN HET MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

worden met de nieuwe belangrijke gegevens en de belangrijkste vragen die de betrokken partijen stellen.

## Vragenlijst

Om nog rechtstreeks in contact te komen met de externe betrokken partijen hebben deze ook de mogelijkheid om de aanpak in duurzame ontwikkeling van Befimmo te beoordelen, opmerkingen te maken en suggesties te doen voor verbetering. Dit kan met het invullen van een "Vragenlijst Externe Betrokken Partijen" op de website:

[www.befimmo.be/nl/vragenlijst-betrokken-partijen](http://www.befimmo.be/nl/vragenlijst-betrokken-partijen).

## FEEDBACK ANALISTEN / BELEGGERS

In het voorbije boekjaar beantwoordde Befimmo de vragenlijsten van VIGEO (analist die verbonden is aan de beursindex Ethibel), het CDP (*Carbon Disclosure Project*) en de GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*). De antwoorden en gekregen terugkoppeling worden gepubliceerd op de website van Befimmo: [www.befimmo.be/nl/vragenlijsten](http://www.befimmo.be/nl/vragenlijsten).

Algemeen worden als sterke punten van de onderneming beschouwd:

- strategie en analyse;
- rapportering, bekendmaking en externe communicatie;
- milieugerichte aspecten;
- monitoring;
- certificatie.

De verder te ontwikkelen punten zijn:

- sociaal-economische aspecten;
- relatie met de klant;
- kwantitatieve prestatie.

Om in te gaan op de verwachtingen van de betrokken partijen zullen een aantal werkgroepen de meest relevante opmerkingen opvolgen en de opdracht krijgen om:

- een evaluatie te maken van de te vervullen voorwaarden (sociaal-economische aspecten inbegrepen) voor opname in de Ethibel-index;
- de mogelijkheid te bekijken van een tevredenheidsenquête bij haar klanten.

Zoals op pagina 150 van dit hoofdstuk wordt uiteengezet, werden kwantitatieve prestatiedoelstellingen vastgelegd.

Wat communicatie betreft, zal Befimmo verder de vragenlijsten beantwoorden.

## INTERNE BETROKKEN PARTIJEN

### Tevredenheidsonderzoek bij de werknemers

Het team van Befimmo evolueerde sterk. Sinds de overname van Fedimmo eind 2006 werden onze teams met 22 nieuwe talenten uitgebreid om nu 40 medewerkers te tellen. Uiteraard heeft een dergelijke evolutie een impact. Deze groei maakt het human resources management onvermijdelijk complexer. In een team van kleine omvang is het beheer van al dez aspecten per definitie intuïtiever en dus minder formeel. Wij merken dat er steeds meer behoefte is aan delegeren, aan communicatie, aan erkenning, aan zelfontplooiing, aan organisatie, aan stress- en tijdbeheer, enz.

Het management organiseerde in april 2011 een *workshop* over het thema welzijn en efficiëntie op het werk. De bijeenkomst werd opgevat als een heus onderzoek naar de tevredenheid bij het personeel om zo

een idee te hebben van mogelijke acties die kunnen bijdragen tot een optimaal evenwicht tussen welzijn aan de ene kant, - dat kan gezien worden als een staat die te maken heeft met gezondheid, genoeg, zelfontplooiing en -ontwikkeling -, en efficiëntie aan de andere kant, of het vermogen van een persoon, een groep of een systeem om te bereiken wat ze willen, de doelstellingen te halen. Door deze *workshop* konden alle medewerkers even afstand nemen van hun dagelijks werk, uitvoerige opbouwende debatten aangaan, de sfeer tussen collega's, de solidariteit, de verbondenheid en het wederzijds respect binnen en ten opzichte van Befimmo bevestigd zien.

Aldus konden de verwachtingen van het team geschetst worden. Om deze in te lossen, vonden al een aantal acties concreet plaats, zoals de uitbreiding van de gezondheidszorgverzekeringen, een herziening van het systeem van de vakantiedagen, de plaatsing van een nieuwe telefooncentrale, de aanmoediging van sportactiviteiten, enz.

### Activiteiten op Corporate-niveau

Zowel bij de analyses door *Business & Society*, VIGEO, Deloitte, als bij externe audits werden mogelijke verbeteringen op corporate-niveau geïdentificeerd. Hoewel de impact van het team van Befimmo gezien de kleine omvang beperkt blijft, zijn het toch activiteiten die volledig onder verantwoordelijkheid van de onderneming vallen. Het is daarom belangrijk om er bijzondere aandacht aan te besteden en om specifieke doelstellingen en doelen op dat vlak te bepalen.





De **oprichting van het Comité B+** in 2011, op initiatief van het personeel en met steun van de Effectieve Bedrijfsleiders, is een stap in die richting. Het moet acties opzetten rond sociale aspecten die met het team te maken hebben. De doelstelling van dit Comité is het organiseren van sociale, sportieve, culturele en feestactiviteiten. Het ziet er op toe om een evenwicht te vinden in de keuze van activiteiten rond al deze thema's. Naast de voornoemde activiteiten verbindt het Comité zich ook om geregeld liefdadigheidsacties en/of – activiteiten op te zetten.

De belangrijkste projecten die in 2011 concreet vorm kregen, waren onder meer de deelname aan twee acties voor de Samusocial en het Rode Kruis (lokale entiteit van Oudergem).

De Samusocial is een organisatie die zogenoemde noodacties op zet, dit wil zeggen dat zij rechtstreeks op het veld werkt: bedeling van warme kleding in de winter (mutsen, sjaals, dekens), voedselbedeling, enz. Het Rode Kruis organiseert dan weer meer specifieke acties, zoals de inzameling van speelgoed voor Sinterklaas, hulp aan daklozen, enz. Eind 2011 werd beslist om een partnerschap op langere termijn aan te gaan met een vereniging met een maatschappelijk doeleinde. Momenteel neemt Befimmo een aantal partnerschapsprojecten onder de loop. Het is de bedoeling om in de loop van het eerste halfjaar van 2012 een project te kiezen waaraan Befimmo een aanzienlijke bijdrage op langere termijn kan leveren.

Net als vorig jaar werkte het team van Befimmo ook mee aan de actie *Shoe-Box*<sup>(1)</sup> die inhoudt dat er levensmiddelen worden ingezameld voor de daklozen en de minstbedeelden in België. Deze etenswaren worden verzameld in schoendozen en tijdens de eindejaarsperiode uitgedeeld door een aantal hulporganisaties.

Sinds een jaar stelt Befimmo Oxfam-producten ter beschikking aan haar medewerkers (sap, suiker, thee, enz.). Het gaat dus om artikelen die volgens de regels van de eerlijke handel geproduceerd werden.

Het Comité B+ ging in 2011 vol enthousiasme van start met zijn sociale werking en wil zo verder doen in 2012. Zo zullen een aantal acties worden herhaald, zoals de inzameling van bloedgiften bij het team van Befimmo, de deelname aan de 20 km van Brussel onder de vlag van de Straatverplegers<sup>(2)</sup>, enz.

### Opleiding van het personeel

*“Gepaste opleiding als antwoord op de uitdaging van de permanente ontwikkeling van de competenties.”*

De daadwerkelijke ontwikkeling van de competenties van elke medewerker vereist een positief klimaat dat mogelijk maakt iedereen opbouwend te evalueren, om deze evaluatie samen met de medewerker in kwestie te bevestigen, om een ontwikkelingsplan op stellen dat spoort met de context van de onderneming, om duidelijke prioriteiten te stellen en om een gemotiveerd proces in te voeren voor de medewerker, wiens inspanningen en gedurige vorderingen door het management van Befimmo zullen ondersteund worden.

In het boekjaar 2010/2011 werd bijzonder veel en intensief opleiding gegeven. Naast de individuele en de taalopleidingen werden nog twee andere opleidingsprogramma's op gezet. Enerzijds gaat het om een programma voor alle personeelsleden dat zich toespitst op de “soft skills” (tijd- en stressbeheer, enz.). Anderzijds betreft het een programma dat over twee jaar gespreid is en bedoeld is voor de managers om hun competenties in leiderschap te ontwikkelen.

Op het vlak van duurzame ontwikkeling wordt een programma voor sensibilisering en opleiding ingevoerd:

- elke werknemer krijgt een opleiding die sensibiliseert voor duurzame ontwikkeling en een inleiding in het MMS;
- voor de werknemers met een specifieke taak die in het MMS wordt bepaald, is een grondigere opleiding in het MMS gepland;
- op de technische afdeling vinden maandelijks vergaderingen plaats om de implementatie van het MMS te evalueren en om de knowhow verworven tijdens externe opleidingen uit te wisselen;
- jaarlijks plannen de Effectieve Bedrijfsleiders een uiteenzetting voor alle personeel, om het te informeren over de vorderingen in de activiteiten in Duurzame Ontwikkeling en ook over de strategie die Befimmo ter zake voert.

In het voorbije boekjaar (15 maanden) noteerde Befimmo een gemiddelde van 59 uren opleiding per medewerker, waarvan meer dan de helft uit taalcurricula bestond.

(1) [www.shoe-box.be/nl/particuliers](http://www.shoe-box.be/nl/particuliers).

(2) <http://www.infirmiersderue.be/index.php?id=1&L=3>.

# BEHEER VAN HET MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

In 2012 blijft de Vennootschap taalcursussen aanbieden aan alle medewerkers, maar zal ze daarnaast ook verder werken aan de ontwikkeling van de competenties van haar team.

## Doelstellingen in duurzame ontwikkeling voor elk personeelslid afzonderlijk

Om de medewerkers echt bewust te maken, worden jaarlijks milieudoelstellingen bepaald en besproken tijdens individuele beoordelingsgesprekken. Het gaat dan bijvoorbeeld om de toepassing van de verantwoordelijkheden volgens de norm ISO 14001, het duurzaam beheer van de gebouwen, het optimaal gebruik van het programma voor het elektronisch beheer van documenten, het verantwoordelijk gebruik van papier of het optimaal sorteren van afval.

## Materialiteit

De prioriteiten van Befimmo inzake MVO, en dus ook op het vlak van materialiteit en van rapportering, werden bepaald op basis van een analyse van verschillende instrumenten. Deze worden toegepast volgens de waarden van de onderneming.

We denken hierbij onder meer aan:

- **de analyse van milieu-aspecten en -effecten van de activiteiten**, verbonden aan de uitwerking van het intern MMS ISO 14001 van Befimmo;
- **de milieuwetgeving;**
- **de analyse van sectorverslagen** over maatschappelijk verantwoord ondernemen in de vastgoedsector;

- **de BREEAM-specificaties:** de naleving van de BREEAM-richtlijnen vormt een belangrijk deel van de concrete uitvoering van de verbintenis van Befimmo om haar milieuprestaties te verbeteren;
- **de toepassing van de ISA-richtlijnen** (zie hierna voor meer details);
- **de herziening van het sector-supplement van het GRI voor de vastgoedsector GRI-CRESS;**
- **de RICS-specificaties<sup>(1)</sup>;**
- **de vragen van betrokken partijen:** op grond van de vragen en opmerkingen van de betrokken partijen, zoals institutionele beleggers of werknemers van de onderneming, stellen de Effectieve Bedrijfsleiders waar het nodig blijkt de in te voeren acties bij.

TABEL 3: THEMA'S DIE BEFIMMO UITLICHTTE

Gebruik van de gebouwen		Renovaties	Intern team	Governance
Gemeenschappelijke delen	Privé-delen			
Klimaatverandering	Gezonde en aangename omgeving	ECO-design/ <i>procurement</i> <sup>(2)</sup>	Arbeidsomstandigheden	Transparantie
Energiebeheer	Klimaatverandering	Vermindering van het gebruik van grondstoffen	Voordelen	Ethische code
Waterbeheer	Energiebeheer	Gebruik van gevaarlijke en giftige stoffen	Opleidingen	Relatie met de betrokken partijen
Preventie/ Vermindering van de vervuiling Biodiversiteit	Waterbeheer	Afvalrecyclage	Sociaal engagement	Overeenstemming met de wet
	Informatie en Communicatie met de huurders	Aspecten veiligheid/ gezondheid van de bouwplaatsen	Wagenpark	Interne en externe communicatie
Coördinatie/ Opvolging van de beheerder en van de maintenance-bedrijven	Coördinatie/ Opvolging van de beheerder en van de maintenance-bedrijven	Energiebeheer	Energiebeheer	
		Coördinatie van de aannemers	Afvalrecyclage	

(1) [www.rics.org](http://www.rics.org).

(2) Anticiperen op materialen, design, enz.

# DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

“Waarom wil Befimmo haar maatschappelijk verantwoord ondernemen verbeteren?”

## Samenvatting van de belangrijkste verwezenlijkingen

- ▶ Implementatie van het MMS (ISO 14001)
  - ▶ Invoering van telemonitoring
  - ▶ Energie-audits
  - ▶ Bepaling van kwalitatieve doelstellingen
  - ▶ Hantering van een beleid van duurzame inkoop
  - ▶ Eerste BREEAM *Design* certificatie
  - ▶ Communicatie volgens het GRI (kwaliteit C)
- ▶ Bepaling van kwantitatieve doelstellingen
  - ▶ Communicatie volgens het GRI en de EPRA BPR's
  - ▶ De dialoog met de externe en met de interne betrokken partijen verbeteren
  - ▶ Studie van de integratie in een beursindex



- ▶ Eerste EPB-certificatie<sup>(1)</sup>
- ▶ Eerste BREEAM *Post Construction & In-Use* certificatie
- ▶ Communicatie volgens het GRI (kwaliteit B+) en de EPRA BPR's
- ▶ Verbetering van het beheer van de corporate activiteiten

**In 2011, 2012 en daarna: verkleining van de koolstofafdruk en voortdurende verbetering van de energieprestatie van de gebouwen in de portefeuille van Befimmo**

Befimmo blijft de acties uitvoeren die haar nodig lijken om de milieu-impact van de activiteiten die ze controleert en rechtstreeks beïnvloedt, te verminderen.

Algemeen blijven volgende punten **systemprioriteiten** :

- overeenstemming met de wetgeving;
- bewustmaking / opleiding van de werknemers en van de externe tussenkomenende partijen;
- audits van de beheerders en andere partijen die voor Befimmo werken;
- energieprestatie: de energieprestatie van de vastgoedportefeuille verder geleidelijk verbeteren, met een afgestemde aanpak die bestaat uit investeringen in hernieuwbare energie, de toepassing van technieken die minder energie vreten, enz.;
- sensibilisering voor MVO van alle personeelsleden van de onderneming.

(1) EPB: EnergiePrestatie en Binnenklimaat.

# DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

De toegepaste normen en de dag na dag gebruikte instrumenten voor een goede implementatie van de MVO-strategie worden beschreven in de tabel hieronder:

**TABEL 4: KRACHTLIJNEN DIE BEFIMMO OP VERSCHILLENDE NIVEAUS VOLGT**

Niveau	Aanpak/instrument
Corporate	Implementatie van een Milieumanagementsysteem ("MMS"), met ISO 14001-certificatie
Operationeel	Certificatie BREEAM <i>Building</i> en BREEAM <i>In-Use</i> , EPB-certificaat (EnergiePrestatie en Binnenklimaat)
Communicatie	Geleidelijke toepassing van de GRI-norm en van de KPI's die de EPRA publiceert
Monitoring	Installatie van digitale tellers in de hele portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo), ISA-tools

Aan de activiteiten van Befimmo zijn volgende milieuprioriteiten verbonden:

- het energiebeheer;
- het beheer van de natuurlijke hulpbronnen;
- het afvalbeheer;
- het waterbeheer.

Het concept maatschappelijk verantwoord ondernemen dat in dit hoofdstuk behandeld wordt, slaat zowel op de milieugerichte als op de sociale en economische aandachtspunten, maar Befimmo heeft vooral een impact op het milieu. Daarom worden de meeste beheeractiviteiten vandaag ook op deze krachtlijn toegespitst. Voor de sociale en economische aspecten worden verschillende KPI's gevolgd en gerapporteerd.

Het beleid dat Befimmo operationeel toepast, kan nog niet volledig op de portefeuille van Fedimmo toegepast worden. In de huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen is inderdaad overeengekomen dat deze zelf de meeste terugkerende werken moet uitvoeren.

In die zin oefent Befimmo geen volledige controle over deze activiteiten uit. Maar via dialoog en geregeld overleg met de Regie der Gebouwen en Fedesco worden geleidelijk verbeteringen aangebracht aan de milieuprestatie van de gebouwen.

GRI  
EN26

## Milieu-aspecten

Befimmo geeft voorrang aan volgende kernthema's op het gebied van de verbetering van het milieubeheer:

1. energie en klimaatverandering;
2. beheer van de natuurlijke hulpbronnen;
3. dialoog met de externe bedrijven die voor of in naam van Befimmo werken, en met de huurders.

De status in de verwezenlijking van de aangekondigde doelstellingen vorig boekjaar is te vinden aan het eind van het hoofdstuk. Voor sommige daarvan wordt de uitvoering naar het boekjaar 2012 verschoven.

We belichten hierna de belangrijkste:

**ISO 14001**

Het Milieumanagementsysteem werd meer dan 2 jaar geleden ingevoerd. Uit zowel interne als externe audits blijkt dat de onderneming het MMS algemeen goed beheerst. Er werden heel wat acties ondernomen en de sensibilisering van het personeel is duidelijk voelbaar. Een grote stap vooruit werd gezet in het beheer van de onderaannemers.

Van de vijf afwijkingen die tijdens de certificatie-audit werden uitgelicht, zijn er twee afgesloten terwijl de drie overige goed vorderden, maar nog niet afgerond zijn. Er werd tijdens opvolgingsaudits geen enkele nieuwe afwijking aan het licht gebracht.

Tijdens de audits werden volgende punten aangestipt die nog verder ontwikkeld moeten worden:

- de verbintenissen moeten nog concreter worden en er moeten kwantitatieve doelstellingen worden bepaald;
  - dit punt is in orde, zie "Kwantitatieve doelstellingen" op pagina 150;
- het beheer van de opeenvolging in de onderaanneming;
  - in 2011 vond een audit van de belangrijkste externe beheerder plaats en in 2012 zal een opleidingsprogramma voor de externe beheerder worden opgezet;
- de betrokken personen helpen om in hun dagelijks werk de link te leggen tussen acties op het terrein en de milieudoelstellingen van de onderneming;
  - een werknemer kreeg de verantwoordelijkheid voor het toezicht op de implementatie en de ontwikkeling van nog meer middelen om het team van Befimmo te sensibiliseren. Bovendien kregen de werknemers bij de jaarlijkse evaluatie milieudoelstellingen toegewezen die aan hun functie aangepast zijn.

Gezien het systeem sinds 2 jaar ingevoerd is en sinds de komst van de *Environmental Manager* ("EM") werden een aantal pistes uitgetekend voor de verbetering en de verduidelijking van de procedures. Begin 2012 zal het MMS grondig herwerkt worden.



## DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

### INTERNATIONAL SUSTAINABILITY ALLIANCE (ISA)

Befimmo is een stichtend lid van de ISA. Ter herinnering, de ISA groepeerde, in partnerschap met *BRE Trust*, sinds 2009 een wereldwijd netwerk van organisaties die actief zijn in de vastgoedsector en streeft naar duurzamer vastgoed. De ISA is een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk.

Befimmo werkt verder actief nauw samen met de ISA om een krachtig instrument uit te werken voor de vergelijking van haar eigen gebouwen. Dit geautomatiseerd instrument spoort met het GRI en maakt nu al mogelijk om de gebouwen van Befimmo inzake specifiek verbruik te positioneren ten opzichte van een gegevensbank met

vandaag 7.000 referenties (het zouden er 50.000 moeten worden binnen een min of meer korte tijdspanne), die aangeleverd worden door een dertigtal leden, waaronder Aberdeen, BNP Paribas, Bopro, Cushman & Wakefield, EDF Group, Redevco, enz.

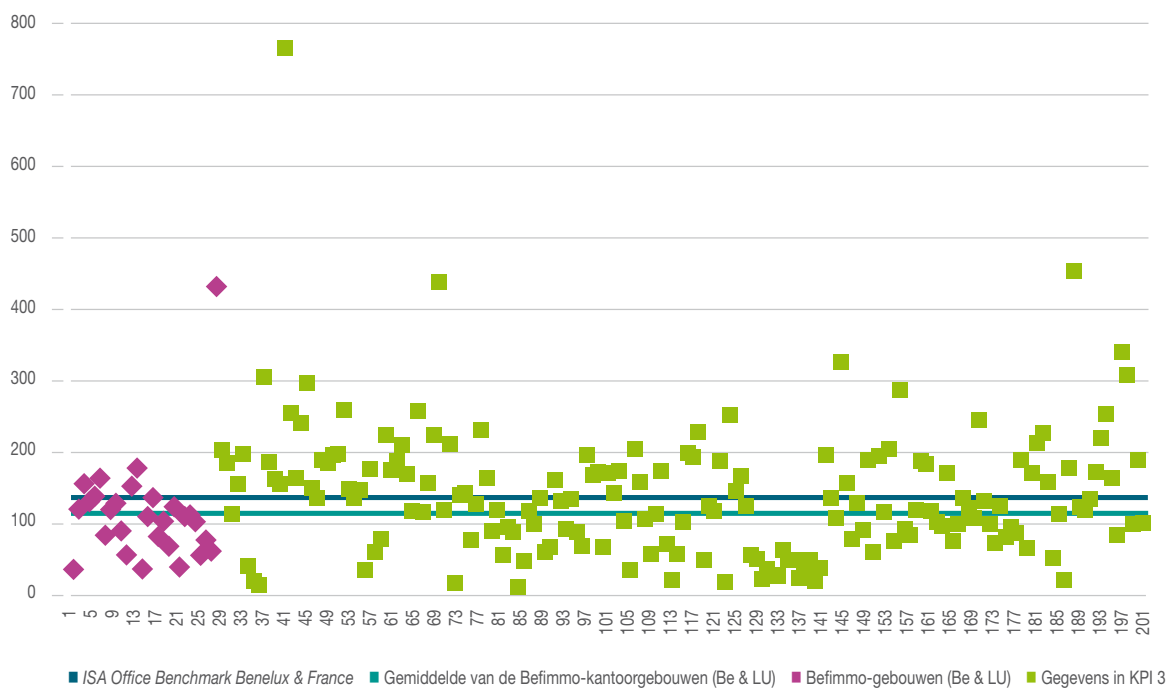
Bij die referenties horen de gegevens van 28 gebouwen van de portefeuille van Befimmo, waarvan de meeste resultaten beter zijn dan het gemiddelde van het verbruik voor de Benelux en Frankrijk (zie de grafiek hierna).

De instrumenten die de ISA uitwerkt, zijn compatibel met de norm ISO 14001 en met het GRI.



► La Plaine  
Brussel gedecentraliseerd



VOORBEELD ISA-GRAFIEK: KPI 3 PROPERTY ENERGY INTENSITY<sup>(1)</sup> (kWh/m<sup>2</sup>/yr)


**De KPI 3 toont het totale energieverbruik van de gebouwen van Befimmo over een bepaalde periode (2010). Investeerdere en eigenaars kunnen het totale energieverbruik van de gebouwen van Befimmo vergelijken met het totale energieverbruik van de ISA-benchmark (± 200 gebouwen) (ISA Office Benchmark Benelux & France - Gegevens in KPI 3).**

(1) Bron: ISA.

# DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

## BREEAM

Om een gestructureerde aanpak te volgen en de gehaalde doelstellingen te doen bekrachtigen, past Befimmo de BREAAAM-richtlijnen toe. Deze methode maakt mogelijk om de mate van duurzaamheid te meten en de gebouwen gelijkvormig te certificeren.

## RENOVATIE- EN HERSTELLINGSWERKEN

De ontginning en het gebruik van hulpbronnen voor de aanmaak van materialen en producten bij renovaties (en bouw) behoren tot de grootste rechtstreekse milieu-effecten van de vastgoedsector. De milieu-afdrak zoals het verlies van biodiversiteit, de uitstoot van broeikasgassen en het afval kan inderdaad verminderd worden door recyclage en dematerialisatie.

De BREEAM-certificatie die Befimmo stelselmatig invoerde voor haar grote renovaties legt onder meer op dat de gegevens over het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en gerecycleerde materialen moeten bijgehouden worden.

Maar de milieuprestatie van het gebouw wordt ook al in de ontwerpfase bepaald. Van in de startfase rekening houden met een milieuvriendelijk design, in overleg met de architecten en studie bureaus, staat ook borg voor een langer potentieel commercieel gebruik van het gebouw.

In het eerste halfjaar van het boekjaar werd Fedimmo tijdens de beurs *Ecobuild* in maart 2011 in Londen bekroond met de prijs "2011 BREEAM AWARD category Europe Offices" voor het renovatieproject van haar gebouw Froissart in Brussel. Deze internationaal vermaarde beurs is de

belangrijkste op het gebied van duurzaam bouwen en ontwerpen. Concreet betekent dit dat het project Froissart, dat sinds oktober 2010 volledig gerenoveerd is, de hoogste score behaalde van alle Europese projecten die een BREEAM-certificatie kregen. Naast de hoge energieprestaties van dit gebouw omvat het project in kwestie ook andere elementen zoals de terbeschikkingstelling van informatie over het openbaar vervoer voor de gebruikers van het gebouw en voorzieningen voor fietsers. Uit deze beloning blijkt de externe erkenning van de duurzame prestaties van onze projecten.

Befimmo was de eerste vastgoedmaatschappij in Europa (buiten het VK) dat het niveau "Excellent" behaalde in januari 2012 voor het BREEAM-certificaat *Post Construction* voor haar gebouw Wetenschap-Montoyer.



## GEBOUWEN IN-USE

### BEFIMMO WAS DE EERSTE VASTGOEDMAATSCHAPPIJ IN BELGIË DIE DE CERTIFICATIE BREEAM IN-USE TOEPASTE

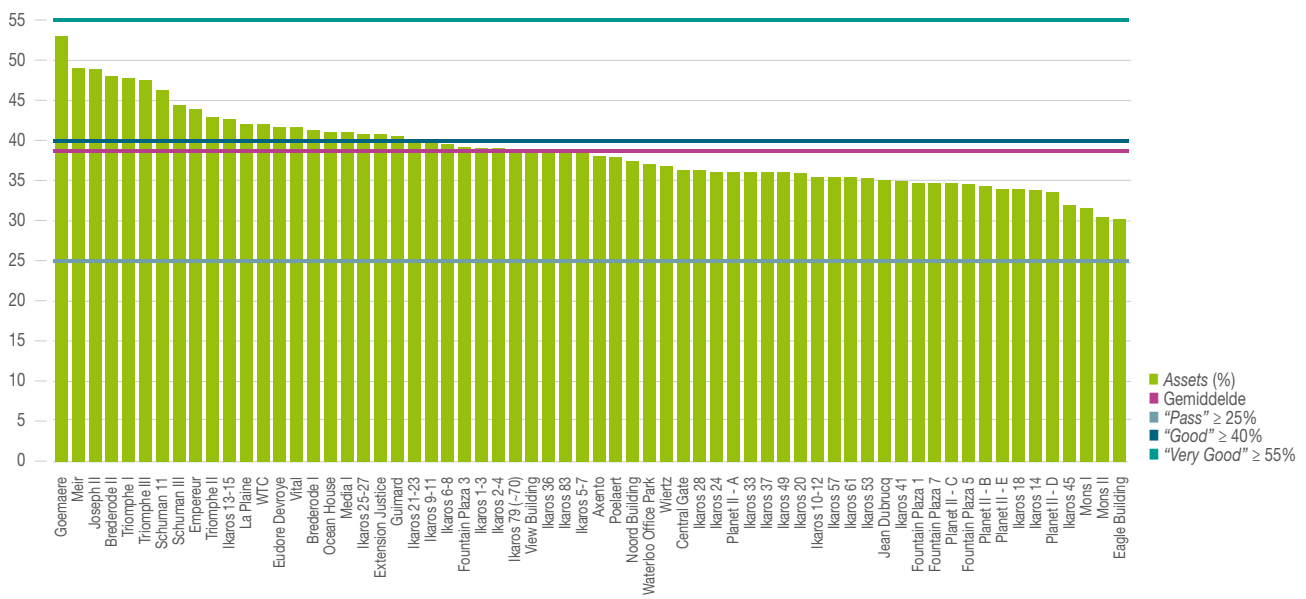
De certificatie BREEAM *In-Use* wordt jaarlijks uitgevoerd en sluit aan op de vraag naar voortdurende verbetering die de norm ISO 14001 oplegt.

Het is een kostbaar instrument dat de inspanningen bevestigt die Befimmo levert om de duurzaamheid van de gebouwen in haar portefeuille te verbeteren. Allereerst wordt de aanvankelijke prestatie van de gebouwen gemeten, zowel voor het gebouw zelf (*Asset*) als voor het beheer van het gebouw (*Management*).

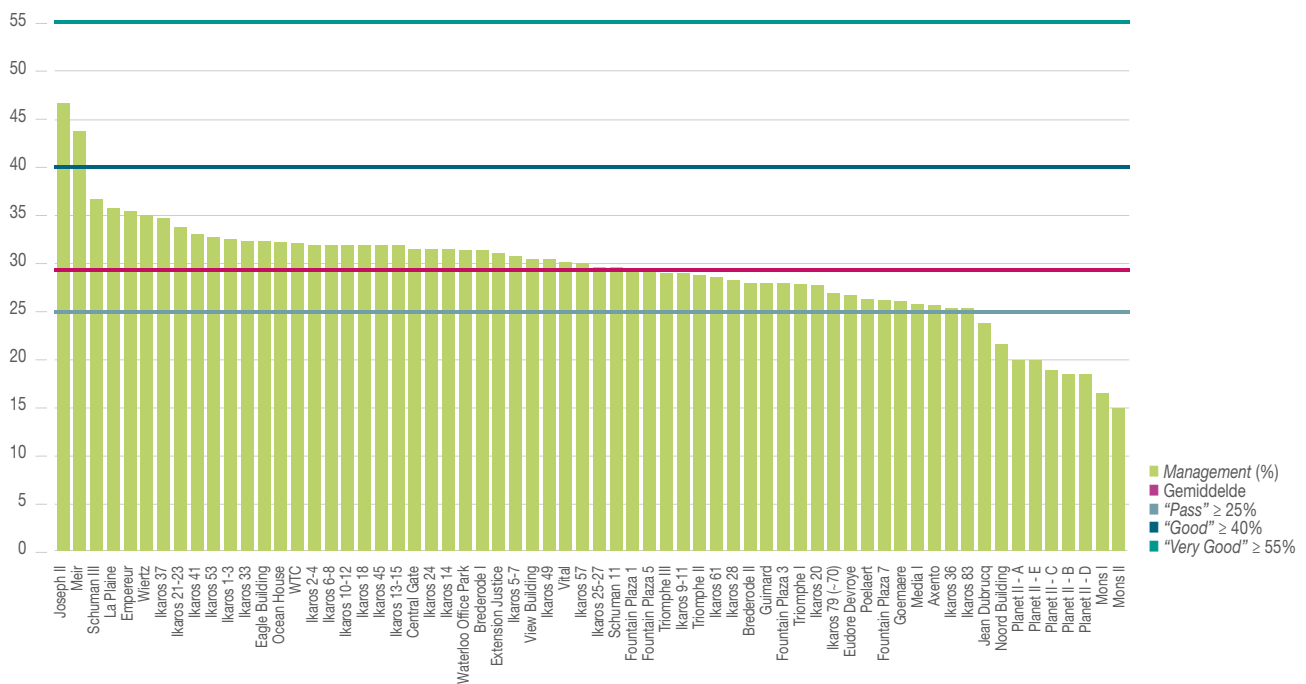
Deze certificatie eist onder meer een opvolging van de verbruiksgegevens. De bekrachtiging van de gegevens die daarop volgt, is een belangrijke etappe om tot correcte benchmarkcijfers te komen.

In 2010 onderging 30% van de portefeuille van Befimmo een audit. Van deze doorgeleichte 30% werden in 2011 in 7 gebouwen werken uitgevoerd om het *Asset*-niveau "Pass" op te trekken naar "Good". Het saldo van 70% van de portefeuille werd in de loop van 2011 gecertificeerd.

BREEAM IN-USE - ASSET



BREEAM IN-USE - MANAGEMENT



# DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJINGEN

## ENERGIEPRESTATIE- CERTIFICATEN (EPB)

### Befimmo

In 2011 werkte Befimmo een groot deel van de certificaties van de energieprestaties af in de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, overeenkomstig het besluit van 17 februari 2011<sup>(1)</sup> van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in verband met het EPB-certificaat dat door een certificateur moet afgeleverd worden voor tertiaire eenheden.

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de tertiaire gebouwen die niet toegankelijk zijn voor het publiek en de tertiaire gebouwen die wel toegankelijk zijn voor het publiek. Voor deze laatste geldt inderdaad het besluit van 27 mei 2010<sup>(1)</sup> van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende het energieprestatie-certificaat voor openbare gebouwen.

Beide besluiten leggen verschillende energieklassen vast. De gegevens van de certificaten zijn wel theoretisch, maar zullen toch ook vergeleken worden met het werkelijk specifiek verbruik.

### TERTIAIRE GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO

kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Aantal gebouwen	Aandeel (%)
0 tot 61 A		
62 tot 93 B+		
94 tot 124 B	1	6%
156 tot 186 C+	3	17%
187 tot 217 C	4	22%
218 tot 248 C-	7	39%
249 tot 279 D+	2	11%
280 tot 310 D		
311 tot 341 D-	1	6%
342 tot 372 E+		
373 tot 434 E et E-		
435 tot 527 F		
> 527 G		
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>

**De 100% staat voor 18 gebouwen, of 81% van de tertiaire gebouwen van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo).**

(1) [www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2011021704&table\\_name=wet](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2011021704&table_name=wet).



Brederode 1  
Brussel stadscentrum

“OPENBARE” GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO

kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Aantal gebouwen	Aandeel (%)
229 tot 266 C	1	50%
311 tot 341 D-	1	50%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>

**De 100% staat voor 2 gebouwen, of 50% van de openbare gebouwen van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo).**

In 2012 zal Befimmo de certificatie van het saldo van de portefeuille in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afwerken, in het bijzonder voor de gebouwen waarvoor deze laatste niet gerechtvaardigd was omdat het gebouwen zijn die voor lange tijd aan één enkele huurder verhuurd zijn. Het gaat met name om de certificaten voor de gebouwen Jozef II, Montesquieu, Pavilion en Poelaert.

In het geval van grootscheepse werken zal Befimmo ook toezien op de update van de certificaten.

# DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

## Fedimmo

De certificatie van de gebouwen van Fedimmo gebeurde door de huurder zelf. Deze heeft ons de informatie die zijn diensten behandelden ter beschikking gesteld:

### GEBOUWEN VAN DE PORTEFEUILLE VAN FEDIMMO<sup>(1)</sup>

kWh/m <sup>2</sup> /jaar	Aantal gebouwen	Aandeel (%)
1 tot 38 A		
39 tot 76 A-		
77 tot 114 B+	1	5%
115 tot 152 B	5	23%
153 tot 190 B-	8	36%
191 tot 228 C+	4	18%
229 tot 266 C	3	14%
267 tot 304 C-	1	5%
305 tot 342 D+		
343 tot 380 D		
381 tot 418 D-		
419 tot 455 E+		
456 tot 531 E et E-		
532 tot 645 F		
> 645 G		
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

**De 100% staat voor 22 gebouwen, of 39% van de portefeuille van Fedimmo.**

(1) De energieklassen die in de tabel worden gebruikt, zijn deze voor de openbare gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In het Vlaams Gewest en in het Waals Gewest worden de verschillende categorieën van de energieklassen niet door uitdrukkelijke normen bepaald.





► **Jozef II**  
Brussel  
Leopoldwijk

## AUDIT AG REAL ESTATE

In juni 2011 onderwierp Befimmo voor de eerste keer AG Real Estate (AG RE), de belangrijkste beheerder van haar portefeuille (die zowat 400.000 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen), aan een audit.

Die audit had tot doel om na te gaan of de activiteiten die onder de verantwoordelijkheid van de externe beheerder vallen, voldeden aan de richtlijnen van het MMS van Befimmo en moest ook nagaan of de activiteiten van AG RE beantwoordden aan de vigerende milieuwetgeving.

Het was tevens de bedoeling dat de audit duidelijk zou maken waar het nog beter kon in de samenwerking tussen Befimmo en AG RE in het algemeen.

In de volgende boekjaren zullen volgende punten verder ontwikkeld worden:

- verbetering van de kennis van de MMS-procedures;
- sensibilisering van de maintenancebedrijven. Deze sensibilisering moet gebeuren met de maintenance-contracten waar AG RE de controle over en verantwoordelijkheid voor heeft (M- en U-portefeuille - zie definitie op pagina 109);

- verzameling van documenten en gegevens (inventaris giftige producten, afvalvolume, jaarlijks gasverlies dat de ozonlaag afbreekt, enz.);
- de huurders bewust maken en toetsen of hun activiteiten stroken met de milieuvergunning, updaten van de milieuvergunning bij de verandering van activiteit en kennisgeving aan de bevoegde autoriteiten bij veranderingen aan installaties die geklasseerd zijn of kunnen worden;
- verbetering van de communicatie tussen AG RE en Befimmo. Er zijn twee kantoren ter beschikking op de technische afdeling voor geregeld overleg met AG RE. Bovendien zal AG RE toegang krijgen tot het EDB ("Elektronisch Beheer van Documenten") om de documenten die met de opvolgtabellen verband houden rechtstreeks ter beschikking te stellen van Befimmo.

## MEERJARIG INVESTERINGSPLAN

Befimmo werkte verder aan de uitvoering van een meerjarig investeringsplan om de energieprestatie van de portefeuille te verbeteren. De uitgetrokken bedragen gaan ver boven de verbintenissen die in het vorig Jaarlijks Financieel Verslag werden aangekondigd:

**TABEL 5: BUDGETTEN VOOR DE VERBETERING VAN DE ENERGIEPRESTATIE VAN DE GEBOUWEN VAN BEFIMMO (BUITEN FEDIMMO)**

Budgetten (miljoen €)	2009/2010 (12 maanden)	2010/2011 (15 maanden)	2012	2013 (12 maanden)	2014
Aangekondigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010	1,2	3,7	2,4	2,0	-
Aangekondigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011	-	3,9	3,6	3,4	3,3
Verwezenlijkt (totaal)	1,2	3,9	-	-	-

# DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

Het meerjarig investeringsplan werd opgemaakt voor werken met het oog op de duurzame optimalisering van de gebouwen die geen zware renovatie ondergaan. Voor deze laatste is een specifiek deel van het globale budget toegewezen aan een duurzame optimalisering.

## EVALUATIE OP HET CORPORATE-NIVEAU

### CO<sub>2</sub>-uitstoot

De CO<sub>2</sub>-uitstoot die verbonden is aan haar eigen activiteiten, dit wil zeggen de kantooractiviteiten van haar medewerkers, werden geëvalueerd volgens de koolstofbalansmethode "Bilan Carbone", die uitgewerkt werd door het Franse agentschap voor milieu en energiebeheersing ADEME (*Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie*)<sup>(1)</sup>.

De operationele perimeter omvat:

- de verplaatsingen met een bedrijfswagen;
- de beroepsmatige verplaatsingen met het vliegtuig of de trein;
- het papiergebruik;
- het gebruik van het gebouw waar de onderneming gevestigd is.

Deze oefening werd een eerste keer door CO<sub>2</sub>logic uitgevoerd in 2010 en gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010. In tegenstelling tot de berekening die werd gehanteerd voor de rapportering in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010, werden de verplaatsingen van en naar het werk uitgesloten, omwille van de te grote onzekerheid betreffende deze gegevens. De berekende CO<sub>2</sub>-uitstoot houdt geen rekening met de indirecte emissies die stroomopwaarts van de activiteiten van de onderneming gegenereerd worden.

De uitstoot op corporate-niveau nam vooral toe voor het wagenpark en ook voor de beroepsmatige verplaatsingen. Een doelstelling voor volgend boekjaar is de uitstippeling van een car policy en de vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het team met 5% ten opzichte van 2011.

In 2011 plaatste Befimmo 410 m<sup>2</sup> fotovoltaïsche panelen op het dak van het gebouw van haar maatschappelijke zetel. Over het laatste kwartaal van 2011 werd 6% van het totale verbruik van de Vennootschap voorzien uit zonnepanelen.

Het papierverbruik daalde aanzienlijk, dankzij onder meer de invoering van het elektronisch documentbeheer (EDB).

(1) [www.site-index.fr/ademe/bilan-carbone.html](http://www.site-index.fr/ademe/bilan-carbone.html).

**CO<sub>2</sub>-UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO VOLGENS DE METHODE "BILAN CARBONE"**

	EENHEID	2009	2010	2011	Factoren CO <sub>2</sub> -uitstoot (kg)	Ton CO <sub>2</sub> e 2009	Ton CO <sub>2</sub> e 2010	Ton CO <sub>2</sub> e 2011	% /jaar 2009	% /jaar 2010	% /jaar 2011
<b>Corporate</b>						<b>30,8</b>	<b>39,0</b>	<b>23,7</b>	<b>19,4%</b>	<b>18,8%</b>	<b>11,3%</b>
Elektriciteit	kWh	268 480	230 484 ✓	158 097 ✓	0,000	0,0	0,0	0,0			
Gas	kWh	144 585	190 226 ✓	115 417 ✓	0,205	29,6	39,0	23,7			
Airco	kg	0,6	0,0	0,0	1 976,4	1,1	0,0	0,0			
<b>Wagenpark</b>						<b>123,7</b>	<b>153,1</b>	<b>176,5</b>	<b>77,7%</b>	<b>74,0%</b>	<b>84,2%</b>
Diesel	Liter	43 046	48 248 ✓	56 082 ✓	2,662	114,6	142,0	165,0			
Benzine	Liter	3 744	3 911 ✓	4 060 ✓	2,425	9,1	11,1	11,5			
<b>Beroepsmatige verplaatsingen</b>						<b>0,3</b>	<b>10,27</b>	<b>6,24</b>	<b>0,2%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,0%</b>
Vlucht korte afstand	km	2 200	16 292	16 480	0,126	0,3	2,1	2,1			
Vlucht lange afstand			70 848	35 424	0,113		8,0	4,0			
Hoge- snelheidstrein	km	1 280	14 380	11 030	0,015	0,02	0,22	0,17			
<b>Papier</b>						<b>4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>3,3</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,6%</b>
Papier	kg	3 268	3500	2 500	1,320	4,3	4,6	3,3			
<b>Totale CO<sub>2</sub> -uitstoot</b>						<b>159,1</b>	<b>206,9</b>	<b>209,7</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Aantal voltijdse equivalenten		34	39	39							
CO <sub>2</sub> -uitstoot per werknemer						4,7	5,3	5,4			

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

# DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

## CASE STUDIES



### Fotovoltaïsche panelen

Befimmo voltooide in 2011 een aantal projecten voor de installatie van fotovoltaïsche panelen. We noemen onder meer de projecten “Wetenschap-Montoyer” en “Goemaere” waarvoor respectievelijk 184 en 410 m<sup>2</sup> panelen geplaatst werden. Deze laatste ontwikkelen een totaal vermogen van 61,9 kWp, bovenop de 19,95 kWp (141 m<sup>2</sup>) van de panelen die al op het dak van het gebouw Axento in Luxemburg geplaatst werden.

In totaal is de productie van de voltaïsche panelen sinds 2010 als volgt verdeeld:

- 2010: 5.210 kWh;
- 2011: 22.500 kWh waarvan een productie van 2.500 kWh voor het gebouw Goemaere in het laatste kwartaal.



### Pilootstudie biodiversiteit van de site Goemaere

Het EVE-comité (“*Espaces Verts Écologique*”) van Ecocert kende in augustus 2011 het keurmerk Eve<sup>®</sup> toe aan de site Goemaere van Befimmo die werd aangeboden voor de door Ecocert uitgevoerde label-audit. Deze site – waarvan Befimmo voortdurend de biodiversiteit waarborgt en verbetert – werd inderdaad in overeenstemming beoordeeld met de vereisten van het normkader. Befimmo is zeer verheugd dit certificaat als eerste onderneming in België te krijgen. Het referentiekader Eve<sup>®</sup> is bedoeld om de milieuvriendelijke werkwijzen in het beheer van groene ruimtes te bekrachtigen.

Er kunnen in de toekomst gelijkaardige studies opgezet worden voor een bepaald aantal sites, en meer bepaald voor deze van de Fedimmo-portefeuille die op een grotere oppervlakte liggen.



## MONITORING

Vandaag betreft de telemonitoring 95% van de portefeuille van Befimmo en 15% van de portefeuille van Fedimmo. De verzamelde gegevens dekken meestal het volledige verbruik (water, gas en elektriciteit). Voor de elektriciteit is Befimmo van plan om zeer binnenkort het onderscheid te maken tussen het privaat en het gemeenschappelijk verbruik. Voor deze gegevens heeft Befimmo, net als voor gas, het voornemen om tegen 2014 5% te besparen.

Daarnaast zou de informatie die via telemonitoring wordt geregistreerd, snel moeten kunnen worden geïmporteerd en gebruikt voor de ISA-gegevensbank.

Tot slot zal Befimmo door de plaatsing van alarmen op de telemonitoring enerzijds snel op de hoogte zijn van onregelmatigheden in het verbruik en anderzijds in real time de nodige bijsturing kunnen doen.

## Afval

In het boekjaar 2011 werden verder de gegevens over het afvalvolume (papier/karton, PMD en huishoudelijk afval) en de verwerking (recyclage, verbranding) geleidelijk verzameld. MCA<sup>(1)</sup>, het bedrijf dat instaat voor de ophaling en de verwerking van het afval van de meeste gebouwen van de portefeuille, identificeert die huurders die het meeste afval veroorzaken en sensibiliseert ze om hun afvalvolume terug te schroeven.

## Sociale aspecten

### HET TEAM VAN BEFIMMO

Op 31 december 2011 bestond het team uit 40 mensen (60% mannen en 40% vrouwen). Met uitzondering van de CEO zijn ze allemaal vast in dienst met een contract van onbepaalde duur. In het team heeft 68% een universitair diploma en heeft 63% van die universitair een diploma van het postuniversitair type.

In het voorbije boekjaar registreerde Befimmo geen enkel geval van beroepsziekte en één enkel arbeidsongeval. Het ziekteverzuim tijdens het voorbije boekjaar (15 maanden) ligt op 2,14% van het totaal aantal gepresteerde uren. Dit is te vergelijken met een gemiddeld percentage van 2,42%<sup>(3)</sup> voor alle Belgische ondernemingen, alle sectoren door elkaar.

In het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) onthaalde Befimmo 8 nieuwe medewerkers, terwijl 9<sup>(4)</sup> het bedrijf verlieten.

Elk teamlid heeft jaarlijks minstens één beoordelingsgesprek met zijn verantwoordelijke, op basis van een vast stramien waarin onder meer de relatie tussen de Vennootschap en haar medewerker aan bod komt. Om de medewerkers bewust te maken worden tijdens dit gesprek milieudoelstellingen bepaald en individueel besproken.

Het personeel van Befimmo geniet een stelsel van extralegaal pensioen, dat een vervangingsinkomen garandeert in verhouding tot het loon bij pensioen (*Defined Benefits*) en afhangt van de dienstduur bij de Vennootschap.

(1) [www.mca-recycling.com](http://www.mca-recycling.com).

(2) Ziekteverzuim: verhouding tussen het aantal ziekte-uren van korte duur (< 30 dagen) en het totaal aantal gepresteerde uren.

(3) Bron: publicatie van sdWorx van april 2011.

(4) Waaronder een contract van bepaalde duur.

# DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN

Meer informatie daarover is te vinden in de toelichting "Personeelsbeloningen" op pagina 224 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

De teamleden van Befimmo CommVA (buiten de Raad van Bestuur) hebben een gemiddelde leeftijd van 40 jaar.

Befimmo past marktconforme vergoedingen toe die heel wat hoger liggen dan de verplichte minimale loonschalen.

Befimmo valt onder het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, ook Paritair Comité 218 genoemd, dat voor alle personeelsleden geldt.

## Economische aspecten

Befimmo beschikt over een ethische code die oplegt om de ethische waarden na te leven in de relaties met haar klanten, haar managementteam, haar partners en haar aandeelhouders. In het kader van de ethische code volgt Befimmo interne regels om de risico's verbonden aan het witwassen van geld en de financiering van terrorisme te beperken.

Het corporate governance charter en de bijgevoegde interne reglementen beschrijven alle regels, procedures en werkwijzen die bepalen hoe de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd. Befimmo hanteert de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode.

Het governance-charter en ook de ethische code zijn beschikbaar op de website van Befimmo: [www.befimmo.be/nl/corporate-governance](http://www.befimmo.be/nl/corporate-governance).

Daarnaast zijn op de website ook verschillende interne reglementen ("I.R.") en andere documenten te vinden:

- I.R. Raad van Bestuur;
- I.R. Auditcomité;
- I.R. Benoemings- en Remuneratiecomité;
- I.R. Effectieve Bedrijfsleiders;
- Charter van het Comité van Toezicht op het dagelijks bestuur;
- Reglement voor de interne audit.



# PRESTATIE- INDICATOREN

## Rapporterings- methodologie

### ENERGIE, GAS, WATER, UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN

Vandaag beschikt Befimmo voor een groot deel van haar portefeuille over een gegevensbank die 3 jaren van verbruik (water, gas en elektriciteit) omvat. De gebouwen van de portefeuille hebben meestal verschillende achtergronden en eigenaars, die allemaal hun eigen kijk hebben op de ontwikkeling en het beheer van hun patrimonium.

De portefeuille van Befimmo bestaat dus uit vastgoed met vaak heel verschillende technische kenmerken.

De huurders zijn zo verschillend van aard en de behoeften van hun activiteiten zijn zo specifiek (glijdende werkuren bijvoorbeeld) dat het erg moeilijk en zelfs riskant is om een bepaald modelgebouw naar voren te schuiven zonder het risico op een vertekend beeld.

Befimmo heeft beslist om vanaf dit jaar haar rapporteringsmethode te herzien. Het is de bedoeling om de analyse scherper te stellen en om regels op te maken om beter rekening te kunnen houden met de eigenheid van haar activiteit en zo geleidelijk de perimeter van de rapportering uit te breiden tot alle informatie die per aard kan gebruikt worden (verbruik van het water, gas, elektriciteit, stookolie, enz.). De verslaggeving over alle cijfers, zonder de gegevens uit te sluiten waarvan de resultaten sterk afwijken van het gemiddelde, verhoogt wel de onzekerheid van het bekomen resultaat maar maakt het mogelijk

om die gebouwen uit te lichten waarvoor bijsturing nodig is, op het terrein en/of op vlak van gegevensverzameling (telemonitoring, beheersverslagen, informatie van de huurders, enz.).

Absolute cijfers: de cijfers worden in hun geheel gerapporteerd en de perimeter van de rapportering wordt geval per geval bepaald, op basis van de verhouding tussen de oppervlakte waarop de verkregen gegevens betrekking hebben en de totale oppervlakte van de portefeuille. Deze bestaat uit:

#### OPPERVLAKTE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

(m <sup>2</sup> )	2008	2009	2010	2011
Befimmo <sup>(1)</sup>	507 317	520 770	520 770	521 862
Fedimmo <sup>(2)</sup>	349 010	344 371	344 766	353 273

De GLA van de Befimmo-portefeuille werd herzien en met ± 17.000 m<sup>2</sup> uitgebreid na nieuwe metingen vorig boekjaar.

Genormaliseerde cijfers: de cijfers worden eveneens op genormaliseerde basis voorgesteld in verhouding tot hun oppervlakte.

De nieuwe methode wordt ook terugwerkend toegepast voor de gegevens die eerder gepubliceerd werden. Tot slot is ze ook op dezelfde manier van toepassing voor de gegevens die voor de Fedimmo-portefeuille worden verzameld.

Voor het elektriciteitsverbruik maakt Befimmo een onderscheid tussen de gebouwen met een hoogspanningscabine en een algemeen laagspanningsbord met verbruikmeters om het privé-verbruik te berekenen en deze die daarnaast uitgerust zijn met laagspanningstellers

die rechtstreeks aan de bewoners worden gefactureerd. In het eerste geval heeft Befimmo een algemene kijk op het verbruik dat verband houdt met de algemene werking van het gebouw, terwijl ze in het tweede geval maar een gedeeltelijke kijk heeft. Wanneer de ontvangen informatie het totale elektriciteitsverbruik betreft (privé en gemeenschappelijk), zonder onderscheid, wordt overeengekomen om dit laatste 50/50 te verdelen, in afwachting van een meer nauwkeurige berekening.

Het lijkt ons voor een goede energieboekhouding aangewezen om een onderscheid te blijven maken tussen enerzijds het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik en anderzijds het privaat elektriciteitsverbruik. De investeringen van Befimmo om het energieverbruik te verminderen, zijn inderdaad op de eerste plaats toegespitst op de gemeenschappelijke installaties, terwijl er zal gewerkt worden aan de sensibilisering en de communicatie ter attentie van de huurders wat hun privé-elektriciteitsverbruik betreft.

(1) Bron: GLA-oppervlaktes (*Global Lettable Area*).

(2) Bron: Jaarlijkse Financiële Verslagen Befimmo (2008 - 2011).

# PRESTATIE- INDICATOREN

Voor de berekening van het specifiek gas- en stookolieverbruik worden de gegevens in verband met de gebouwen waar tijdens het jaar werken gebeurden voor de overschakeling van de ene brandstof naar de andere, stelselmatig geschrapt. Het is inderdaad hachelijk om de resultaten in gelijk welk geval te extrapoleren en de resultaten zijn ook vrij weinig betrouwbaar.

Voor de berekening van de uitstoot van broeikasgassen gebruikt Befimmo volgende factoren:

- 253 gCO<sub>2</sub>/kWh voor de uitstoot in verband met het verbruik van niet-groene elektriciteit;
- 0 gCO<sub>2</sub>/kWh voor de uitstoot in verband met het verbruik van groene elektriciteit (leveringscontract via beheerder AG Real Estate Property Management);
- 205 gCO<sub>2</sub>/kWh voor de uitstoot in verband met het gasverbruik;
- 2,662 kgCO<sub>2</sub>/liter voor de uitstoot in verband met het stookolieverbruik.

## AFVAL

De gegevens komen vooral van externe bedrijven (beheerders en huurders), die hoeveelheden per type afval aanleveren (m<sup>3</sup>, kg, liter, enz.).

In de meeste gevallen treden de dienstverleners die het afval moeten ophalen, rechtstreeks proactief op bij de huurders en verstrekken hen de nodige informatie en benodigdheden om het sorteren van het afval te verbeteren (afzonderlijke vuilnisbakken).

## NORMALISERING

Waar het van toepassing is, gebeurt de normalisering van de gegevens per m<sup>2</sup>, volgens de BACS-meetcode, aan de hand van de GLA (*Gross Lettable Area* of brutohuur-

oppervlakte, die de gemeenschappelijke delen omvat).

## Interpretatie van de cijfers

De cijfers van het verbruik uit de energieboekhouding van Befimmo worden vergeleken met de marktgegevens die bijvoorbeeld komen van instellingen zoals het ICEDD (*Institut de Conseil et d'Études en Développement Durable*) maar ook met de gegevens van de ISA.

Voor de genormaliseerde gegevens van de portefeuille van Befimmo vindt ook een interne *benchmarking* plaats, die mogelijk maakt om een gestaafde strategie van energie-investeringen uit te stippelen en in te voeren.

De genormaliseerde verbruiksgegevens kunnen voortaan ook vergeleken worden met de theoretische gegevens van de energiecificaten die in 2011 voor de gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden opgesteld.

Deze aanpak zal in de volgende boekjaren zeer waarschijnlijk uitgebreid worden voor de gebouwen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

TABEL 6: DETAILS RAPPORTERING KPI'S

Thema	Perimeter van de rapportering	Aan te brengen verbeteringen ten opzichte van de rapportering
Gebruik van de natuurlijke hulpbronnen, percentage gerecycleerde materialen en afval van grote renovaties	<p>De gegevens zullen worden gerapporteerd voor de grote renovaties met duurzame aankoopvoorwaarden, d.w.z. de projecten met een bedrag van meer dan 500.000 €.</p> <p>Er was een nauwe opvolging van het beheer van de gerecycleerde materialen en van het afval, in het kader van de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer. Voor dit gebouw werd bij het BIM een oproep tot projecten uitgeschreven en het werd ook nauwlettend gevolgd door een BREEAM-assessor, met name op het vlak van afvalbeheer.</p>	
Energieverbruik (gas en elektriciteit) en uitstoot van broeikasgassen	<p>De perimeter van de rapportering werd stelselmatig maximaal uitgebreid naargelang van de verkregen gegevens. De gebouwen waarvoor geen enkele informatie beschikbaar is, zijn niet in de perimeter opgenomen.</p> <p>Voor het elektriciteitsverbruik van de gebouwen van Befimmo werd beslist om wanneer de gekregen informatie alle verbruik zonder onderscheid betreft, de 50/50-regel (gemeenschappelijke en private delen) wordt toegepast. De situatie zal worden geüpdatet en de resultaten worden bijgesteld naarmate de telemonitoring wordt uitgebreid en verbeterd.</p> <p>Voor de berekening van het specifieke verbruik van gas / stookolie worden de gegevens over de gebouwen waar tijdens het jaar werken plaatsvonden voor de overschakeling op een andere brandstof stelselmatig uitgesloten.</p> <p>En tot slot is voor de berekening van het verbruik van gas en stookolie ook de notie graaddag 16,5/16,5 van toepassing.</p> <p>Volgende waarden worden gebruikt<sup>(1)</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2008: 2.213 graaddagen;</li> <li>• 2009: 2.212 graaddagen;</li> <li>• 2010: 2.703 graaddagen;</li> <li>• 2011: 1.928 graaddagen.</li> </ul> <p>De bovenstaande methode is van toepassing voor alle verwerkte gegevens, ook deze van de vorige boekjaren waarvoor de gegevens bruikbaar waren.</p> <p>Het berekend percentage groene energie is een minimum, want Befimmo heeft geen informatie over de oorsprong van de elektriciteit wanneer deze rechtstreeks aan de huurder gefactureerd wordt. Om diezelfde reden is ook de berekening van de uitstoot van broeikasgassen een raming. Er werd gebruikgemaakt van een emissiefactor van 253 gCO<sub>2</sub>/kWh voor de uitstoot die verbonden is aan het elektriciteitsverbruik (Bron: EIA, 2007), van een emissiefactor van 205 gCO<sub>2</sub>/kWh voor de uitstoot die verbonden is aan het verbruik van aardgas (Bron: ADEME, "Bilan Carbone") en van een factor van 2,662 kgCO<sub>2</sub>/liter stookolie.</p>	<p>De BREEAM <i>In-Use</i>-richtlijnen worden stelselmatig toegepast. Toch blijft het soms nog moeilijk om deze laatste te integreren bij lichte renovaties.</p> <p>De kosten voor de toepassing van deze richtlijnen liggen soms zeer hoog, terwijl de toegevoegde waarde gering is.</p> <p>Befimmo legt er zich op de eerste plaats op toe om het private gebruik te scheiden van het gemeenschappelijk verbruik en om meer informatie te krijgen over de oorsprong van de private elektriciteit. De invoering van gelijk welke andere specifieke telling moet geval per geval bekeken worden, naargelang van de behoeften.</p>
Waterverbruik	Het gaat om het verbruik dat verband houdt met het gebruik en het beheer van de gebouwen.	Ook hier zijn, net als voor gas en elektriciteit, de BREEAM <i>In-Use</i> -richtlijnen van toepassing en de informatie over het totale verbruik per gebouw is al beschikbaar. De specifieke telling wordt bestudeerd op basis van de aard van de werken (grote renovaties) en de beoogde score voor het project.
Afval gebruik gebouw	Ten opzichte van 2009 werden de perimeters 2010 en 2011 met ± 20% uitgebreid tot ± 60%. De ontvangen gegevens zijn meestal gedetailleerd per aard. Het is nog altijd moeilijk om aan de cijfers van het saldo van de afvalproductie te komen en Befimmo heeft nog altijd maar zeer beperkt vat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer informatie bekomen over de verwerking van het niet-gerecycleerd afval en ook over de methode die de ophaalbedrijven toepassen om hun cijfers te consolideren.</li> <li>• Gegevens bekomen voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het klein huishoudelijk chemisch afval;</li> <li>• het glas.</li> </ul> </li> </ul>

 (1) Bron: [www.aardgas.be](http://www.aardgas.be).

# PRESTATIE-INDICATOREN

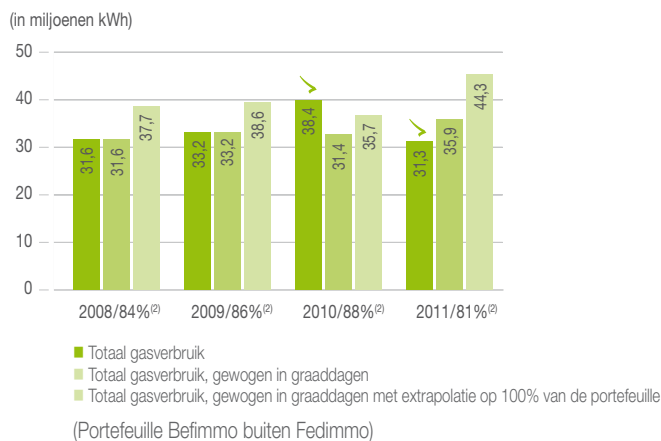
## Milieu-indicatoren

**De informatie over de portefeuille van Fedimmo is gedeeltelijk, maar wordt toch ter informatie gepubliceerd. Ze zal aangevuld worden, tijdens volgende boekjaren, om ze net als de beschikbare gegevens voor Befimmo te kunnen analyseren.**

### ENERGIE<sup>(1)</sup>

#### Direct energieverbruik

##### DIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | GAS



GRI EN3  
EPRA  
Absolute measures

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

(1) Het *Greenhouse Gas Protocol* (GHG Protocol) bepaalt de directe en indirecte uitstoot als volgt: de directe uitstoot van broeikasgassen is de uitstoot van bronnen die in handen zijn of onder controle staan van de aangevende entiteit (bijvoorbeeld gasverbranding om het gebouw te verwarmen). De indirecte uitstoot van broeikasgassen is uitstoot die een gevolg is van de activiteiten van de aangevende entiteit, maar geproduceerd wordt door bronnen die in handen zijn of onder controle staan van een andere entiteit (bijvoorbeeld verbruik van elektriciteit die wordt geproduceerd in een off-site centrale).

(Zie: [www.ghgprotocol.org/calculation-tools/faq](http://www.ghgprotocol.org/calculation-tools/faq)).

Het GHG Protocol is het internationaal boekhoudinstrument dat regeringsleiders en bedrijven het meest gebruiken om de uitstoot van broeikasgassen te begrijpen, te kwantificeren en te beheren. Het is een partnerschap dat al meer dan tien jaar bestaat tussen het *World Resources Institute* (WRI) en de *World Business Council for Sustainable Development* (WBCSD).

(2) Jaar /perimeter van de rapportering.

## DIRECT GASVERBRUIK | GENORMALISEERD | GAS

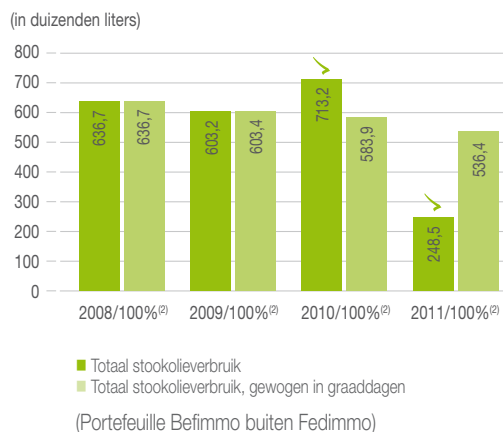


GRI CRESS - CRE1  
EPRA  
*Intensity measures*

**De verhoging van het totale gasverbruik in 2011 (toen het minder koud was dan in het referentiejaar 2008) is vooral te verklaren door de overschakeling van stookolie naar gas van enkele gebouwen van de portefeuille door onregelmatigheden (oververbruik) die voor bepaalde veel verbruikende gebouwen werden genoteerd.**

**In 2011 werd een verhoging van het totale genormaliseerde gasverbruik genoteerd ten opzichte van 2010. Het jaar 2011 was een stuk minder koud en dit had moeten te zien zijn in een minder hoog genormaliseerd verbruik (-30%). Maar deze tendens blijkt niet uit de cijfers. Hun analyse toont dat bepaalde gebouwen niet voldoende snel werden afgesteld na de winter van 2011 die kouder was.**

## DIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | STOOKOLIE

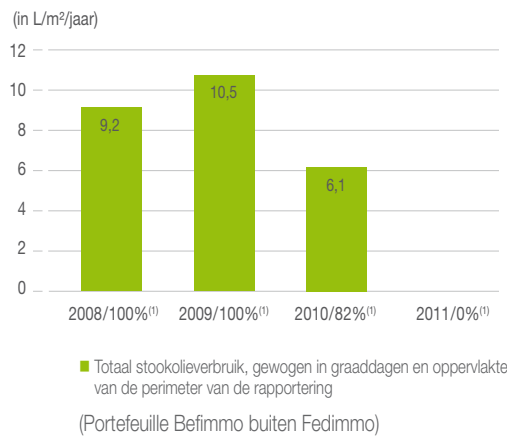


GRI EN3  
EPRA  
*Absolute measures*

**In 2011 is de scherpe daling van het stookolieverbruik te verklaren door de omschakeling naar gas in 3 gebouwen, die zich tijdens het jaar voordeed.**

# PRESTATIE-INDICATOREN

## DIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | STOOKOLIE



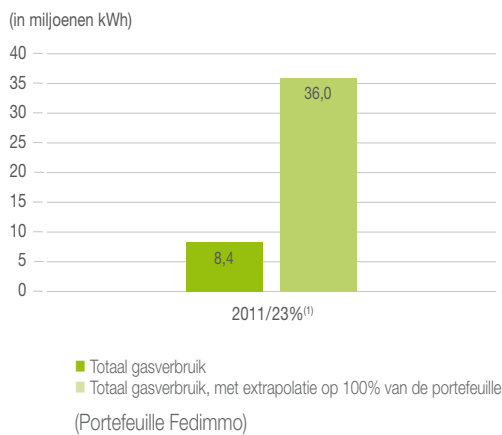
GRI CRESS - CRE1  
EPRA  
*Intensity measures*

**Voor 2011 zijn de cijfers niet genormaliseerd omdat ze niet als representatief worden beschouwd, gezien het gaat om gebouwen waar werken aan de gang zijn (overschakeling naar gas).**

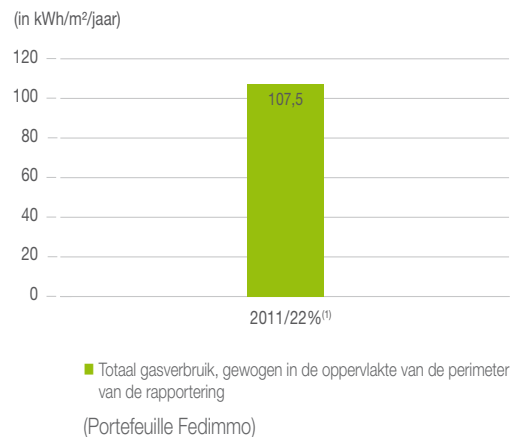
GRI EN3  
EPRA  
*Absolute measures*

GRI CRESS - CRE1  
EPRA  
*Intensity measures*

## DIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | GAS



## DIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | GAS

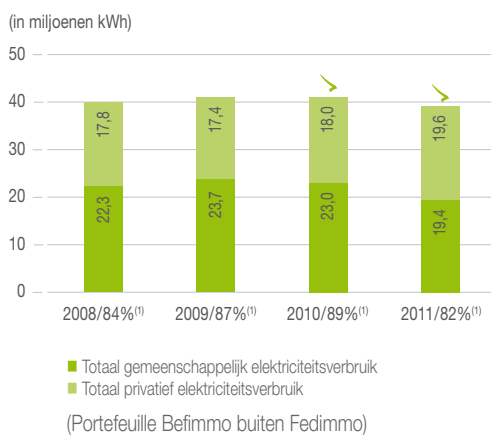


(1) Jaar/perimeter van de rapportering.



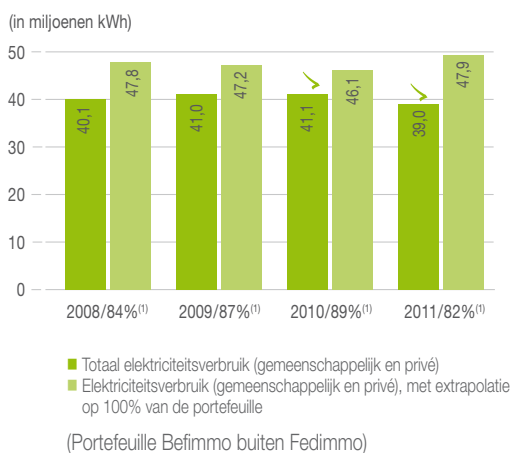
## Indirect energieverbruik

### INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | ELEKTRICITEIT



GRI EN4  
EPRA  
*Absolute measures*

### INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | ELEKTRICITEIT

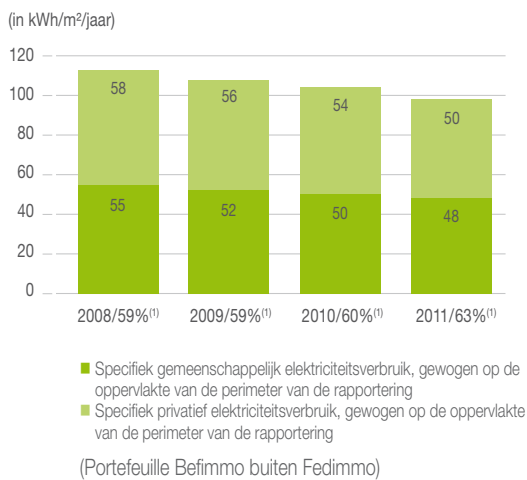


GRI EN4  
EPRA  
*Absolute measures*

**Het totale elektriciteitsverbruik is vrij stabiel en staat in rechtstreeks verband met de meetperimeter.**

# PRESTATIE-INDICATOREN

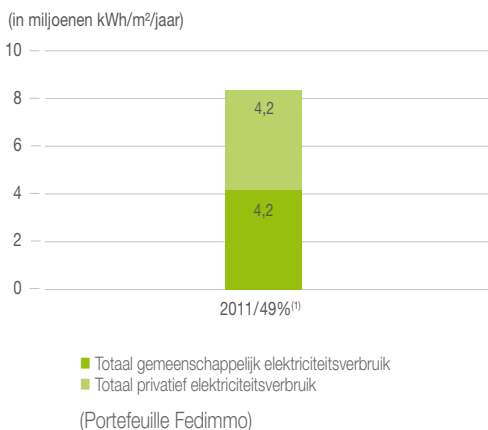
## INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | ELEKTRICITEIT



GRI CRESS - CRE1  
EPRA  
*Intensity measures*

**Er is een dalende tendens in het genormaliseerd gemeenschappelijk en privé-verbruik, terwijl de perimeter vergroot op basis van de ontvangen gegevens. De 50/50-regel wordt vaak gebruikt wanneer er enkel een gedeeltelijk gegeven beschikbaar is dat de gegevens kan vervlakken. Dit geeft de werkelijkheid maar deels weer. Er zullen geleidelijk meer betrouwbare waarden worden aangebracht naarmate de telemonitoring de scheiding van het verbruik mogelijk zal maken.**

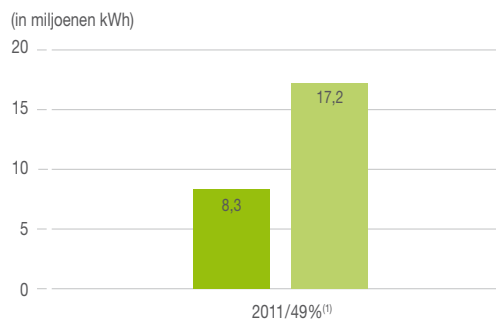
## INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | ELEKTRICITEIT



GRI EN4  
EPRA  
*Intensity measures*

(1) Jaar/perimeter van de rapportering.

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | TOTAAL | ELEKTRICITEIT

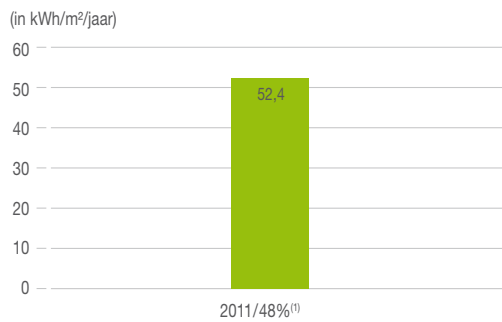


■ Totaal elektriciteitsverbruik (gemeenschappelijk en privé)  
 ■ Elektriciteitsverbruik (gemeenschappelijk en privé), met extrapolatie op 100% van de portefeuille

(Portefeuille Fedimmo)

GRI EN4  
 EPRA  
*Absolute measures*

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK | GENORMALISEERD | ELEKTRICITEIT



■ Totaal elektriciteitsverbruik, gewogen in de oppervlakte van de perimeter van de rapportering

(Portefeuille Fedimmo)

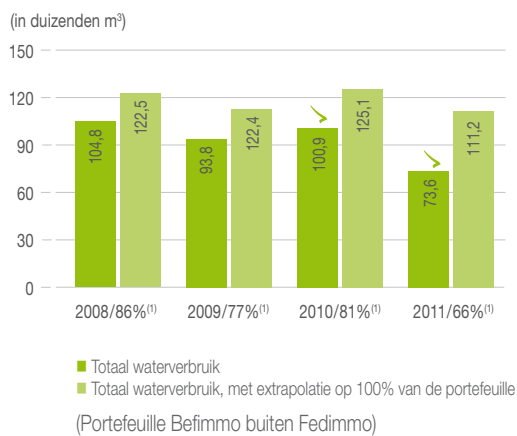
GRI CRESS - CRE1  
 EPRA  
*Intensity measures*

# PRESTATIE- INDICATOREN

## WATERVERBRUIK

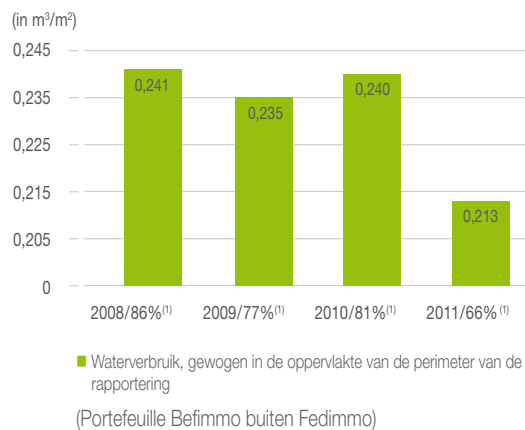
### Waterverbruik

#### TOTAAL WATERVERBRUIK



GRI EN8  
EPRA  
*Absolute measures*

#### WATERVERBRUIK | GENORMALISEERD



GRI CRESS-CRE2  
EPRA  
*Intensity measures*

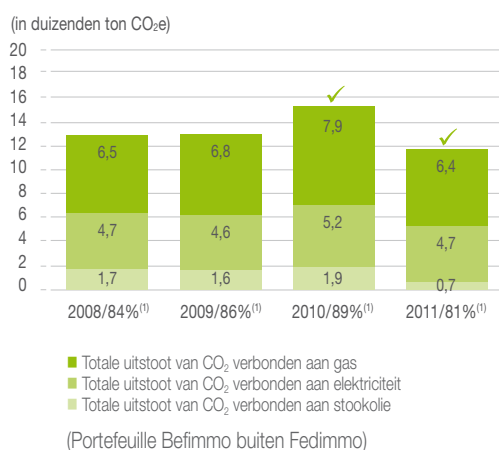
**Er is een neergaande tendens in het waterverbruik met een lichte piek in 2010.**

(1) Jaar/perimeter van de rapportering.

## CO<sub>2</sub>-UITSTOOT

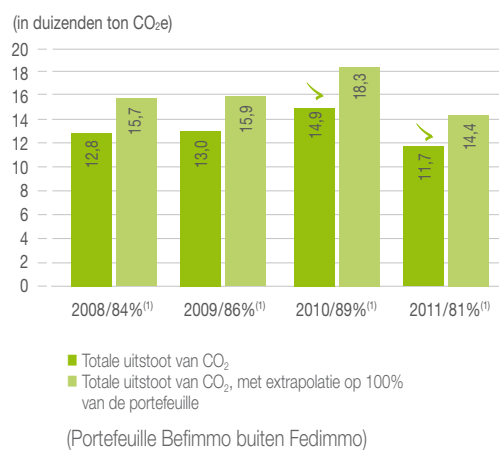
### Directe en indirecte uitstoot van CO<sub>2</sub>

DIRECTE EN INDIRECTE UITSTOOT VAN CO<sub>2</sub>



GRI EN16  
EPRA  
Absolute measures

DIRECTE EN INDIRECTE UITSTOOT VAN CO<sub>2</sub>

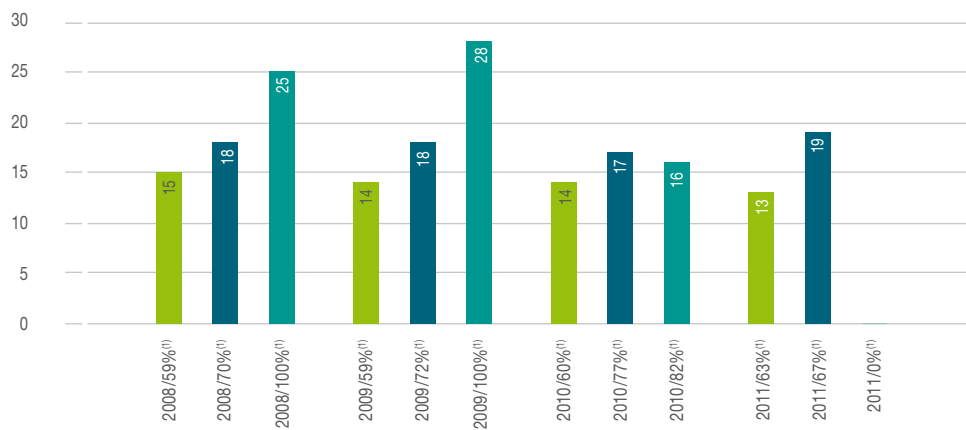


GRI EN16  
EPRA  
Absolute measures

# PRESTATIE-INDICATOREN

## DIRECTE EN INDIRECTE UITSTOOT VAN CO<sub>2</sub> PER OPPERVLAKTE VAN DE RAPPORTAGEPERIMETER

(in kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/jaar)

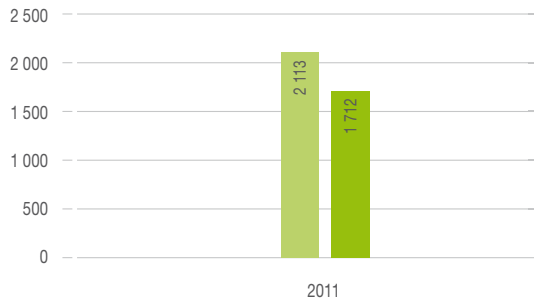


GRI CRESS  
-CRESS3  
EPRA  
*Intensity measures*

■ Elektriciteit  
■ Gas  
■ Stookolie  
 (Portefeuille Befimmo buiten Fedimmo)

## DIRECTE EN INDIRECTE UITSTOOT VAN CO<sub>2</sub>

(in ton CO<sub>2</sub>e)

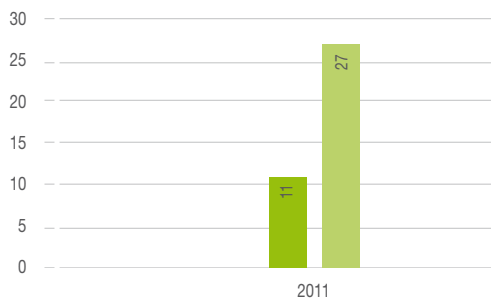


■ Totale uitstoot van gas (23%<sup>(1)</sup>)  
■ Totale uitstoot van elektriciteit (49%<sup>(1)</sup>)  
 (Portefeuille Fedimmo)

GRI EN16  
EPRA  
*Absolute measures*

## GENORMALISEERDE UITSTOOT VAN CO<sub>2</sub>

(in kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/jaar)



■ Totale uitstoot van elektriciteit (48%<sup>(1)</sup>)  
■ Totale uitstoot van gas (22%<sup>(1)</sup>)  
 (Portefeuille Fedimmo)

GRI CRESS-CRE3  
EPRA  
*Intensity measures*

**De toename van de totale uitstoot van CO<sub>2</sub> in 2010 houdt rechtstreeks verband met de grotere perimeter van de rapportering dan in de voorbije jaren en ook met de uitzonderlijke stijging van het gas- en stookolieverbruik in 2010 dat een bijzonder koud jaar was. In 2011 is er een vermindering van de rechtstreekse uitstoot van CO<sub>2</sub> te noteren en dat heeft dan onder meer te maken met het gebruik van stookolie en met de overschakeling naar gas van de enkele laatste gebouwen.**

(1) Jaar/perimeter van de rapportering.

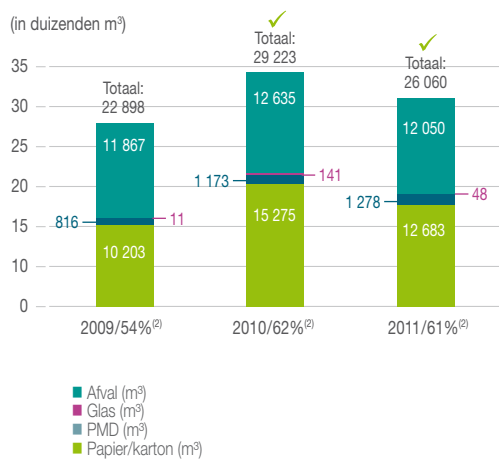


## AFVAL

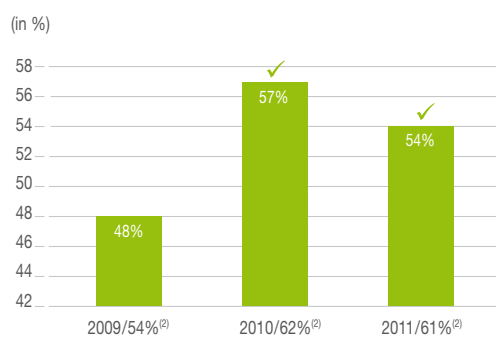
### Gebruik en beheer van de gebouwen

#### Totale afvalmassa, per type en verwerkingwijze

TOTALE AFVALMASSA, PER TYPE

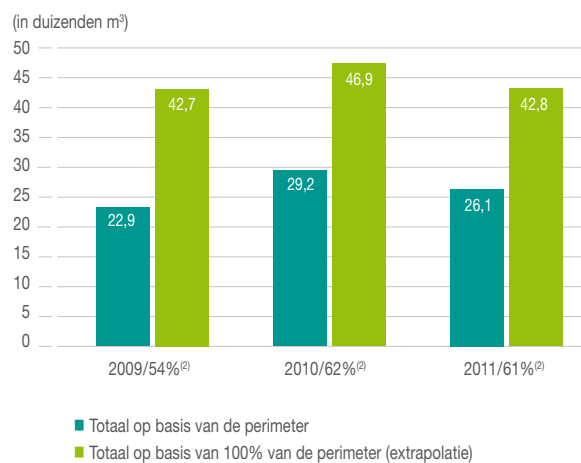


GERECYCLEERD AFVAL



GRI EN22  
EPRA  
Absolute measures

#### VERGELIJKING VAN DE TOTALE AFVALMASSA MET DE PERIMETER VAN DE PORTEFEUILLE

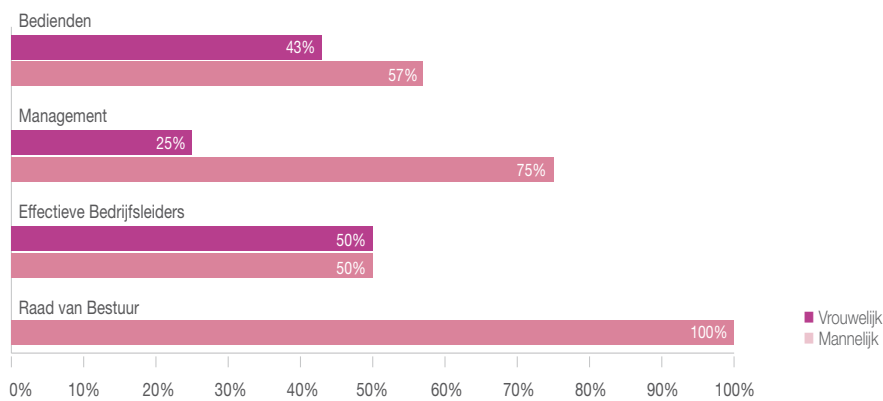


(2) Jaar/percentage van de portefeuille.

# PRESTATIE-INDICATOREN

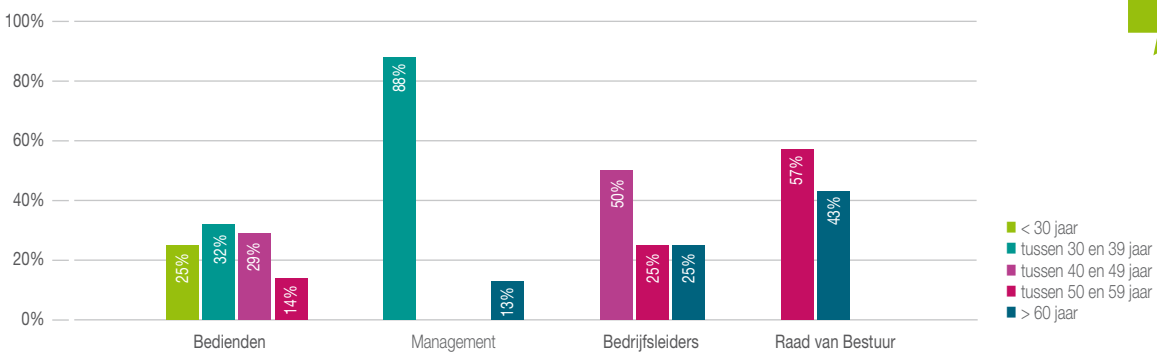
## Sociale indicatoren

SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN EN VERDELING VAN DE WERKNEMERS PER GESLACHT (op 31 december 2011)



GRI LA13

SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN EN VERDELING VAN DE WERKNEMERS PER LEEFTIJD (31 december 2011)



GRI LA13

## Economische indicator

GRI EC1

### INDICATOR VAN DE GECREËERDE EN UITGEKEERDE ECONOMISCHE WAARDE

(in miljoen €)	30.09.2009 (12 maanden)	30.09.2010 (12 maanden)	31.12.2011 (15 maanden)
I. Gecreëerde rechtstreekse economische waarde	154,4	157,1	212,7
II. Uitgekeerde economische waarde			
Operationele kosten	32,1	30,3	38,9
Personeelskosten	4,9	5,9	8,9
Uitkering aan de kapitaalverstrekkers	94,0	89,3	104,5
Uitkering aan de Staat	12,4	16,9	22,8
	<b>143,4</b>	<b>143,4</b>	<b>175,0</b>
III. Niet-verdeelde economische waarde (I-II)	11,0	13,7	37,7

**De stijging van de niet-verdeelde economische waarde tussen het boekjaar 2011 en de vorige boekjaren is hoofdzakelijk het gevolg van de uitzonderlijke lange periode van het boekjaar 2011 (15 maanden in de plaats van 12 maanden), en ook van de opbrengsten uit de overdracht van activa in het boekjaar 2011 (± 15 miljoen €), waarvan in 2010 en 2009 omzeggens geen sprake was.**

# KWANTITATIEVE DOELSTELLINGEN



## Doelstellingen voor de portefeuille

### ENERGIEVERBRUIK

Befimmo houdt zich verder aan haar verbintenis om het energieverbruik van de gemeenschappelijke delen in haar portefeuille terug te dringen. Haar doelstelling is nu om het verbruik van gas en elektriciteit tegen eind 2014 met 5% lager te krijgen dan in het referentiejaar 2011.

In 2011 kon door het investeringsproject in het gebouw La Plaine het verbruik (gas + elektriciteit) met 1.000.000 kWh, of 25% van het totale verbruik van het gebouw, worden verlaagd. Dit betekent een besparing van 1,35% op het totale verbruik voor 2011 in de portefeuille.

Befimmo schenkt ook heel bijzondere aandacht aan het waterbeheer en is van plan om op korte termijn voorzieningen aan te brengen om het waterverbruik te verminderen. In 2012 zullen 5 projecten voor de recuperatie van regenwater worden onderzocht.

### PRODUCTIE VAN HERNIEUWBARE ENERGIE

Momenteel is een oppervlakte van 735 m<sup>2</sup> bedekt met zonnepanelen.

Nog meer plaatsingen worden momenteel bestudeerd en/of uitgevoerd. De huidige oppervlakte van 735 m<sup>2</sup> zou met 300% moeten vergroten tot een totaal van 3.135 m<sup>2</sup> in 2012.

Befimmo wil elk jaar op 15% extra oppervlakte zonnepanelen plaatsen.

### ENERGIEPRESTATIE- CERTIFICATEN

In 2012 zal Befimmo de certificatie van het saldo van de Befimmo-portefeuille afronden. Dit omvat ook de gebouwen Jozef II, Montesquieu, Pavilion en Poelaert. Deze gebouwen zijn op lange termijn verhuurd aan één enkele huurder en moeten in theorie dus niet gecertificeerd worden.

Bij ingrijpende werken zal Befimmo ook toezien op de update van de certificaten. Hoewel de gegevens van de certificaten theoretisch zijn, zullen ze toch ook vergeleken worden met het werkelijk specifiek verbruik.

### BREEAM IN-USE CERTIFICATIE

Op 1 januari 2012 had 75% van de gecertificeerde portefeuille van Befimmo een score "Pass" voor de Asset. De overige 25% kreeg een "Good" voor hetzelfde criterium. Befimmo wil in de komende 5 jaren de score voor heel haar portefeuille optrekken naar een "Good", of 15% per jaar, of jaarlijks 9 gebouwen.

Op 1 januari 2012 haalde 85% van de Befimmo-portefeuille een score "Pass" voor het Management, terwijl de overige 15% als "Acceptable" werd geklasseerd.

Befimmo mikt op zeer korte termijn op een score "Pass" voor de hele portefeuille, terwijl ze in 2012 al haar inspanningen zal toespitsen op de ontwikkeling en de verbetering van de communicatie met de belangrijkste beheerder AG RE. Zo zou het certificatie-niveau voor de hele portefeuille het niveau "Good" moeten halen.



► Goemaere  
Brussel  
gedecentraliseerd

Het milieuprogramma 2012 is beschikbaar achter aan dit hoofdstuk of op de website van Befimmo:

[www.befimmo.be/nl/milieuprogramma](http://www.befimmo.be/nl/milieuprogramma).

Naast het voltooien van de doelstellingen die niet of slechts deels werden verwezenlijkt vorig boekjaar bepaalt Befimmo nieuwe doelstellingen voor volgend boekjaar.

## Doelstellingen op corporate-niveau

Volgende acties zullen ondernomen worden om de milieu-afdrak van de activiteiten van het team van Befimmo te verkleinen:

### CO<sub>2</sub>-UITSTOOT

Zoals eerder aangestipt, nam de uitstoot op Corporate-niveau vooral toe voor het wagenpark en ook voor de beroepsmatige verplaatsingen. Een doelstelling voor het boekjaar 2012 wordt dus het uitstippelen van een car policy en de vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het team met 5% ten opzichte van 2011.

### INTRANETSITE

In 2012 zal een intranetsite ontwikkeld worden om de communicatie tussen de Effectieve Bedrijfsleiders en de medewerkers en in het team zelf te verbeteren. Deze site zal onder meer specifieke delen bevatten over de human resources, over de activiteiten die het Comité B+ organiseert en ook eenduidelijk afzonderlijk deel over het maatschappelijk verantwoord ondernemen van Befimmo.

# BIJKOMENDE INFORMATIE

## Website Befimmo

De website van Befimmo: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be) levert bijkomende informatie die een nuttige aanvulling kan zijn van het hoofdstuk “Maatschappelijk verantwoord ondernemen” van dit Jaarlijks Financieel Verslag, namelijk:

- beleid maatschappelijk verantwoord ondernemen (bijgewerkt en ondertekend in maart 2012);
- wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen;
- hoofdstuk “Maatschappelijk verantwoord ondernemen” van de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen (2008/2009 en 2009/2010) en ook huidig Verslag;
- vroegere Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- ISO 14001 certificaat;
- BREEAM-certificaten;
- milieupaspoorten;
- status van de milieuprogramma's 2009/2010 en 2010/2011;
- nieuw milieuprogramma 2012;
- antwoorden op de vragen van de externe betrokken partijen;
- vragenlijst voor de externe betrokken partijen;
- ethische code;
- governance-charter;
- interne reglementen.
- GRI-index.

## Bijlagen

Volgende informatie is te vinden als bijlage bij het hoofdstuk van dit Verslag:

- Bijlage 1: milieuprogramma's;
  - o status in de uitvoering van het milieuprogramma 2010/2011;
  - o milieuprogramma 2012.
- Bijlage 2: wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen;
- Bijlage 3: GRI-tabel met de gerapporteerde parameters;
- Bijlage 4: overzichtstabel van de prestatie-indicatoren van de EPRA;
- Bijlage 5: begrippenlijst maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- Bijlage 6: verslag van beperkt nazicht door Deloitte.

## Contact

Gelieve contact op te nemen met Emilie Delacroix voor alle vragen betreffende het maatschappelijk verantwoord ondernemen van Befimmo:

**Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager**

M: [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)








T: +32-2 679.38.63

F: +32-2 679.38.66

# BIJLAGEN

## BIJLAGE 1: Milieuprogramma's

### STATUS UITVOERING MILIEUPROGRAMMA 2010/2011

MILIEUPROGRAMMA VAN BEFIMMO (2010/2011)							
Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmmerkingen
		M <sup>(1)</sup>	U <sup>(2)</sup>	R <sup>(3)</sup>			
<b>NIET-AFGERONDE DOELSTELLINGEN 2009/2010</b>							
Aansluiting op de wetten en regelgeving	wetgevings-register	√	√	√	het wetgevings-register opmaken en updaten		Het register werd vervolledigd en bevat ook de milieuwetgeving die van toepassing is in het Groothertogdom Luxemburg, waar Befimmo een gebouw bezit.
Milieuzorg promoten bij de huurders	gedragscode van de huurder	√	√		uitwerken, sensibiliseren, feedback vragen		De code is klaar, er moet nog een programma opgemaakt worden voor de invoering.
	bepaling van de comfortcriteria	√	√		duidelijke en milieuvriendelijke criteria invoeren		Nagaan in de groene huurovereenkomst.
Hernieuwbare elektriciteit	Fedimmo: studie hernieuwbare energie			√	de mogelijkheden voor de toepassing van hernieuwbare energie bekijken		Er vond een screening plaats in samenwerking met Fedesco en er worden gerichte projecten opgezet. We verwijzen onder meer naar de installatie van fotovoltaïsche panelen voor de gebouwen Wetenschap-Montoyer en Goemaere: 184 m <sup>2</sup> werd geplaatst op het eerste, voor een vermogen van 23,3 kWp terwijl 410 m <sup>2</sup> met een vermogen van 38,6 kWp werd aangebracht op het tweede. Er zijn nog meer plaatsingen aan de gang en/of ter studie voor 2012 (Ocean House, Vital, Central Gate, Eagle, Ikaros 3, enz.).
Overschakeling naar gas	verwarming op stookolie vervangen door gas	√	√	√			Afgewerkt.
<b>NIVEAU DIRECTIE (EFFECTIEVE BEDRIJFSLEIDERS)</b>							
Communicatie	geleidelijke verbetering	√	√	√	geleidelijk de criteria van het GRI uitwerken		Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011: Verslag van kwaliteit B+ (20 prestatie-indicatoren en een beperkt nazicht door Deloitte).
Sensibilisering van de huurder	de huurders sensibiliseren om groene energie te gebruiken	√	√		beperkt nazicht sensibiliseringsprogramma opstellen		Het is niet duidelijk of de huurders gemakkelijk kunnen aansluiten bij het contract voor groene energie dat Befimmo via de externe beheerder heeft. De situatie van de sites Ikaros en Planet II is moeilijk. Enerzijds heeft Befimmo zelf gevraagd om elektrische laagspanningstellers te plaatsen om het bedrag dat via de beheerder AG RE wordt gefactureerd te drukken, en anderzijds zou de opname van alle tellers (gas en elektriciteit) van deze twee sites in het elektriciteitscontract van AG RE heel wat extra werk meebrengen voor de beheerder. Tot slot loopt het elektriciteitscontract van AG RE af in december 2012, terwijl het gascontract afloopt in dezelfde periode in 2013. Daarnaast bestaat het risico van belangenconflicten met betrekking tot de vrijgemaakte keuze van de elektriciteitsleverancier. De huurders zullen een brief krijgen met een overzicht van de voordelige tarieven van groene elektriciteit om ze te sensibiliseren voor dit thema, en de beheerder zal ze zelf ook verder voor kunnen sensibiliseren via zijn opleiding.







(1) Het gaat om gebouwen met meerdere huurders.

(2) Het gaat om gebouwen met één enkele (unieke) huurder.

(3) Het gaat om gebouwen met de Regie der Gebouwen als huurder.











## BIJLAGEN

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
Fedimmo	de Regie der Gebouwen voert de richtlijnen in, zoals bepaald in het Federaal Plan voor duurzame ontwikkeling			√	de activiteiten van de Regie der Gebouwen aansluiten inzake MVO		Er vonden overlegvergaderingen plaats met de Regie, zowel strategisch als operationeel gezien. Toch is er nog wel wat werk aan de winkel, bijvoorbeeld op het vlak van de mededeling van informatie en van de verbruiksgegevens.
Sociale en economische aspecten	ontwikkelen	√	√	√	een haalbaarheidsstudie uitvoeren in verband met de eventuele op te zetten acties		Befimmo meent dat haar sociale impact vooral verband houdt met de milieu-aspecten. Voor de sociale aspecten werd een intern comité (Comité B+) opgericht dat, in samenspraak met de werknemers en de Effectieve Bedrijfsleiders, allerlei activiteiten organiseert die verenigen van sociale aard ondersteunen, zoals de inzameling van bloed en speelgoed. De economische aspecten worden behandeld via de ethische code, het corporate governance charter en diverse interne reglementen. Een aantal externe betrokken partijen (VIGEO en B&S) dringt aan om uitdrukkelijker sociaal-economische aspecten op te nemen in het beheer van de activiteiten van Befimmo. De afdeling communicatie zal een meer gedetailleerde analyse maken van deze feedback en van de acties die desgevallend op stapel moeten gezet worden.
Relaties investeerders	opname in een beursindex, die rekening houdt met de energieprestatie	√	√	√	een haalbaarheidsstudie uitvoeren om de prioriteiten te bepalen		Befimmo beantwoordde de vragenlijst van Vigeo. Een analyse van de status zal mogelijk maken om te bepalen welke prioriteiten er moeten gesteld worden, opdat Befimmo op termijn zou kunnen opgenomen worden in de Ethibel-index.
Voorwaarden voor duurzame aankopen	het beleid voor het houtgebruik dat voortvloeit uit de duurzame inkoopvoorwaarden in een formele vorm gieten	√	√	√	het beleid voor het houtgebruik dat voortvloeit uit de duurzame inkoopvoorwaarden in een formele vorm gieten		Af te werken bij de herwerking van het MMS, begin 2012.
Coördinatie van de interne activiteiten	instaan voor een goede coördinatie van de activiteiten in MVO	√	√	√	instaan voor een coördinatie tussen het strategisch en het operationeel niveau		Aanwerving van een <i>Senior Property Manager</i> die onder meer verantwoordelijk is voor de optimale coördinatie van de interne activiteiten.
Human resources	de functiefiches afwerken	√	√	√			De functiefiches bevatten uitdrukkelijk de specifieke opdrachten die bij de functie horen op het gebied van MVO en bepalen algemener de verantwoordelijkheden van alle werknemers in de uitvoering van hun kantoorwerkzaamheden.

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen / Opmerkingen
		M	U	R			
<b>OPERATIONEEL NIVEAU</b>							
Kwantitatieve doelstellingen bepalen voor de belangrijkste KPI's	de KPI's en de methode voor de gegevensvergaring verbeteren	√	√	√	verschillende instrumenten invoeren waar een toegevoegde waarde is		<p>De kwaliteit van de verbruikscijfers had moeten verbeteren dankzij de toestellen voor telemonitoring die in de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) werden aangebracht. Deze werden wel degelijk geïnstalleerd, maar zijn nog niet helemaal betrouwbaar, in het bijzonder voor elektriciteit. De gegevens voor 2010/2011 komen dus nog vooral van facturen en/of gegevens die ontvangen werden van de beheerders en/of huurders.</p> <p>De secundaire monitoring zal geleidelijk worden ingevoerd (eerste etappe: aansluiten op de EPB-wetgeving).</p> <p>Volgende doelstellingen werden bepaald:</p> <p>Doelstellingen voor de portefeuille:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>energieprestatiecertificaten: afwerking van de certificatie van het saldo van de portefeuille van Befimmo;</li> <li>BREEAM <i>In-Use</i> certificaten: Befimmo heeft tot doel om in de volgende 5 jaar haar hele portefeuille op te trekken naar een "Good" (BREEAM <i>In-Use</i> Asset), dat wil zeggen 15% per jaar of jaarlijks 9 gebouwen. Voor de BREEAM <i>In-Use Management</i> certificatie mikt Befimmo op zeer korte termijn op een "Pass" certificatie voor de hele portefeuille, terwijl ze in 2012 al haar inspanningen zal richten op de ontwikkeling en de verbetering van de communicatie met de belangrijkste beheerder AG RE. Zodoende zou het certificatieniveau snel een niveau "Good" moeten halen voor de hele portefeuille;</li> <li>energieverbruik: Befimmo houdt zich verder aan haar verbintenis om het energieverbruik van de gemeenschappelijke delen in haar portefeuille te verminderen en stelde zich tot doel om tegen 2014 haar verbruik van gas en elektriciteit met 5% terug te schroeven;</li> <li>waterbeheer: Befimmo schenkt ook bijzondere aandacht aan het waterbeheer en is van plan om op korte termijn voorzieningen aan te brengen om het verbruik te verlagen. In 2012 zullen 5 projecten voor de recuperatie van regenwater worden onderzocht;</li> <li>productie van hernieuwbare energie: er worden nieuwe plaatsingen onderzocht en/of uitgevoerd en in 2012 zou de huidige oppervlakte van 735 m<sup>2</sup> moeten verhogen tot 3.135 m<sup>2</sup>, of dus met meer dan 300% moeten toenemen. Befimmo heeft tot doel om verder te gaan met de plaatsing van zonnepanelen naar rato van 15% bijkomende oppervlakte per jaar.</li> </ul> <p>Doelstellingen op corporate-niveau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vermindering van de CO<sub>2</sub>: voor de vloot bedrijfswagens van de Vennootschap: vermindering van 5% in 2012 ten opzichte van 2011;</li> <li>opbouw van een intranetsite: de interne communicatie tussen de Effectieve Bedrijfsleiders en de medewerkers en in het team zelf bevorderen en verbeteren. Een deel over deze site opnemen in het MVO-beleid van Befimmo.</li> </ul> <p>Het basiscijfer zal geconsolideerd worden op basis van gemiddeldes voor het verbruik tussen 2008 en 2011.</p> <p>De uitgewerkte KPI's zullen aansluiten op de aanbevelingen van de ISA, de EPRA en het GRI.</p>

## BIJLAGEN

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
Documen- tatie	overdracht van belangrijke documenten (certificaten, attesten, enz.), die bij de externe beheerders aanwezig zijn	√	√	√	aanpassing van de operationele procedure		Een deel van de documenten zal stelselmatig overgebracht worden. De jaarlijkse audit van AG RE, maakt mogelijk om eventuele leemtes in de documentatie aan het licht te brengen.
Beheer van corporate-activiteiten	de milieu-impact op corporate-niveau beperken	√			een haalbaarheidsstudie over de op te zetten acties uitvoeren		Volgende verbintenissen inzake de kantooractiviteiten van Befimmo kregen concreet vorm: keuze voor een milieuvriendelijk papiermerk, vermindering van het afval, terbeschikkingstelling van fietsen voor het personeel. Er werd op de afdeling human resources ook een nieuwe functie ingesteld voor het toezicht op de invoering van de activiteiten op corporate-niveau en om andere middelen voor de sensibilisering van het Befimmo-team uit te werken.
Afval	de effecten van het afval uit het gebruik van het gebouw beperken	√	√		een haalbaarheidsstudie uitvoeren om de prioriteiten te stellen		Een programma uitwerken voor de vermindering van het afval en de verbetering van het recyclagepercentage van het afval van de huurders. Deze doelstelling heeft vertraging. Ze zal in de volgende boekjaren uitgewerkt worden, met de actieve betrokkenheid van de externe beheerder.
Conformiteit met het MMS/de wetgeving	meer controle op de acties waar externe bedrijven verantwoordelijk voor zijn => programma van audits bij de externe bedrijven	√	√		aanpassing van de procedure na bepaling van het type en aantal audits die bij de externe bedrijven moeten gebeuren		De belangrijkste externe beheerder, AG RE, wordt jaarlijks aan een audit onderworpen. Bovendien bevat de herwerking van de MMS-procedures een uitbreiding van de taken van de gezondheids/veiligheidscoördinator voor de renovatiewerken. Deze zal ook nagaan in hoeverre de milieuwetgeving wordt nageleefd tijdens de uitvoering van de werken.
	andere	√	√	√	de wetgeving inzake de coördinatie van mobiele en tijdelijke bouwplaatsen opnemen		Vertraging met deze doelstelling. Ze zal verder uitgewerkt worden in de volgende boekjaren.
Voortdu- rende verbetering	de milieu-aspecten opnemen in de jaarlijkse waardering van het gebouw	√	√	√	de operationele procedure aanpassen		Deze doelstelling werd gerealiseerd bij de herwerking van de MMS-procedures
Certificatie	de gebouwen <i>In-Use</i> certificeren	√	√		100% van de M- en U-portefeuille certificeren		Afgewerkt. Naar aanleiding van deze oefening zal een werkgroep bepalen hoe vaak de hercertificatie moet gebeuren.

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
<b>ANDERE ELEMENTEN</b>							
Organisatie	een back-up aanwijzen van een persoon met specifieke verantwoordelijkheden in het MMS	√	√	√			Niet afgewerkt, wordt beëindigd, omwille van een interne wijziging in functies.
Biodiversiteit	de biodiversiteit van de corporate site beheren	√			een haalbaarheidsstudie uitvoeren om de prioriteiten te stellen		De pilootstudie is een testcase om na te gaan of dergelijke studies ook voor andere sites kunnen gebeuren, en met name voor de gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille. De resultaten zijn interessant, maar de toegevoegde waarde blijft beperkt ten opzichte van de kosten voor de studie. Dit project is eind 2011 nog in studie. Er zal begin 2012 een beslissing genomen worden, na analyse van de offertes van andere leveranciers om het behoud van de certificatie te garanderen.

## BIJLAGEN

## MILIEUPROGRAMMA 2012

MILIEUPROGRAMMA BEFIMMO (2012)					
Thema	Actie	Perimeter			Doel
		M	U	R	
<b>ALGEMEEN</b>					
Programma 2010/2011	Afwerking van de punten van het Milieuprogramma 2010/2011 die nog niet uitgevoerd werden.	√	√	√	
<b>STRATEGISCH</b>					
Ethische beursindex	Studie uitvoeren inzake de opname van Befimmo in de Ethibel-index.	√	√	√	
<b>EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN</b>					
Analyses Business & Society, GRESB	De afdeling communicatie analyseert de feedback en werkt desgevallend acties uit.	√	√	√	
<b>OVEREENSTEMMING WETGEVING</b>					
Overeenstemming met de milieuvergunning	Voor de gebouwen van Befimmo zal in 2012 een inventaris opgemaakt worden van de punten die niet beantwoorden aan de milieuvergunning. Op basis van de resultaten van de studie zullen KPI's uitgewerkt worden. Voor Fedimmo zal alle beschikbare informatie vóór eind 2012 in kaart worden gebracht. Op basis van de resultaten van de studie zullen KPI's worden vastgelegd. Voor Fedimmo zal ook alle informatie worden bepaald en geïnventariseerd vóór eind 2012.	√	√	√	
EPB-regelgeving	De EPB-regelgeving voor verwarming die sinds 1 januari 2012 van toepassing is in Brussel, wordt nog niet nageleefd. Een inventarisering van de installaties is aan de gang. In 2012 zal de hele portefeuille van Befimmo in overeenstemming gebracht zijn. In de loop van 2012 moet ook de situatie van Fedimmo onderzocht worden. In een eerste fase zal van AG RE worden gevraagd om de nodige informatie mee te delen aan een studie bureau om de werkzaamheden uit te voeren voor de overeenstemming.	√	√	√	
Nieuwe MMS-procedure	Stopzetting van een risicohoudende activiteit, bodemonderzoek en risicostudies. In 2011 vonden een aantal bodemonderzoeken plaats of lopen momenteel, in het kader van de stopzetting van risicohoudende activiteiten.	√	√	√	
Inventaris van de aanwezigheid van secundaire retentie van de noodgroepen	Inventaris van de noodgroepen evenals van de aanwezigheid van secundaire retentie van de noodgroepen.	√	√	√	
Herwerking van het wetgevingsregister	Een piloottest door de firma MATRIciel zal het vertrekpunt bepalen voor de herwerking van het wetgevingsregister, de huidige mate van beheersing schetsen en de nodige acties aanreiken om onze activiteiten aan te sluiten op de wetgeving.	√	√	√	

Thema	Actie	Perimeter			Doel
		M	U	R	
<b>KOOLSTOFAFDRUK VAN DE GEBOUWEN</b>					
Energieprestatie en energieprogramma	De koolstofafdruk verkleinen, verder geleidelijk de energieprestatie verbeteren met een aanpak die onder meer bestaat uit investeringen in hernieuwbare energie, in technieken die minder energie vreten, enz.	√	√	√	<ul style="list-style-type: none"> <li>energieprestatiecertificaten voor het saldo van de Befimmo-portefeuille (uitgezonderd Fedimmo);</li> <li>BREEAM <i>In-Use</i>-certificaten Asset "Good" gecertificeerd voor de Befimmo-portefeuille (uitgezonderd Fedimmo);</li> <li>-5% energie-verbruik van de gemeenschappelijke delen tegen 2014.</li> </ul>
Hernieuwbare energie	Het percentage hernieuwbare energie optrekken.	√	√	√	+ 15% oppervlakte fotovoltaïsche panelen extra per jaar
Energiemonitoring	Verbetering van de kwaliteit van de gegevens van de telemonitoring.	√	√	√	
Koolstofrapportering	Meer gedetailleerde bepaling van de methode voor de berekening van het energieverbruik en van de uitstoot van broeikasgassen De kwaliteit van de gegevens is verbeterd dankzij de digitale tellers, geleidelijke invoering op basis van de CDP-standaard ( <i>Carbon Disclosure Protocol</i> ).	√	√		
<b>ONDERAANNEMING / LEVERANCIERS</b>					
Opleidingsprogramma AG RE	Er wordt een specifiek opleidingsprogramma uitgewerkt voor de belangrijkste externe beheerder. Dit zal het gemakkelijker maken om een groot aantal acties in te voeren die betrekking hebben op de leveranciers, de maintenancebedrijven en de huurders. In overleg met AG RE zal een opleidings- en sensibiliseringsprogramma opgemaakt worden voor de leveranciers en de maintenancebedrijven.	√	√		
Sensibilisering van de maintenance-bedrijven	Deze sensibilisering moet gebeuren met de maintenancecontracten waarover AG RE de controle heeft en waarvoor hij verantwoordelijk is (portefeuille M en U). De belangrijkste maintenancebedrijven zullen opgelijst worden (bv. Dalkia, Cofely, TEM, enz.). Er zal ze gevraagd worden welke interne maatregelen er worden genomen om de milieurisico's te beheren.	√	√		
Sensibilisering leveranciers	Een lijst opmaken van de belangrijkste dienstverleners en leveranciers van behoeftigheden. Ze zullen de vraag krijgen welke interne maatregelen genomen worden om de milieurisico's te beheren. Op het eind van elk project zullen de leveranciers telkens beoordeeld worden. Dit zal tot doel hebben om de (goede en slechte) ervaring in het bedrijf uit te wisselen en zo geleidelijk de kwaliteit van de leveranciers te bepalen.	√	√		
Vergaring van documenten en gegevens	Inventaris giftige producten, afvalvolume, jaarlijks verlies van gas dat de ozonlaag aantast, enz.  Eén keer per jaar, telkens in het begin, zal AG RE alle informatie verschaffen die Befimmo nodig heeft om haar jaarlijkse rapportering op het vlak van het beheer van de producten en het afval te vervolledigen. Er zal een document aangemaakt worden met de duidelijke vermelding van de informatie die Befimmo wil krijgen.	√	√		

## BIJLAGEN

Thema	Actie	Perimeter			Doel
		M	U	R	
Aspecten gezondheid/veiligheid	Geen grote problemen wat het team van Befimmo betreft. Een programma opmaken voor de evaluatie op de bouwplaatsen, statistieken bekomen van de gezondheids-/veiligheidscoördinator of via de evaluatie van de leveranciers wanneer een project voltooid is.	√	√	√	
Auditprogramma	AG RE: één keer per jaar. Regie der Gebouwen: één keer per jaar. Grote bouwwerken: veiligheids-/gezondheids-/milieucoördinatoren MMS-procedures die verband houden met de bouwwerken: de projectmanagers van Befimmo zullen audits uitvoeren. De frequentie van deze audits hangt af van de omvang van de bouwwerken.	√	√	√	
<b>HUURDERS</b>					
Sensibilisering van de huurders voor de voorwaarden van de milieuvergunning	Sensibiliseren en de overeenstemming met de milieuvergunning nagaan van de activiteiten van de huurder door de externe beheerder voor de huursituaties M en U en met een jaarlijkse brief naar de R-huurder.	√	√	√	
Huurdersenquête	Toetsen of het nodig is om een tevredenheidsonderzoek uit te werken en te voeren.	√	√	√	
Programma voor de invoering van de groene huurovereenkomst	De groene huurovereenkomst is klaar, er moet nu een programma worden uitgewerkt om ze in te voeren.	√	√		
<b>HUMAN RESOURCES</b>					
Werknemers-onderzoek	Verder de aanbevelingen invoeren die voortvloeiden uit het onderzoek naar het welzijn en de efficiëntie op het werk.	√			
<b>COMMUNICATIE</b>					
Externe evaluatie MVO-rapportering	Deloitte voerde een eerste kwalitatieve evaluatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 uit, een tweede evaluatie, die ook kwantitatieve aspecten omvat, zal gebeuren voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2011. Dit laatste is van kwaliteitsniveau B <sup>+</sup> , volgens de GRI-normen.	√	√	√	
<b>CORPORATE-IMPACT</b>					
Aanstelling van een verantwoordelijke	Een werknemer werd aangeduid die verantwoordelijk is voor het toezicht op de invoering en de opzet van andere acties om het team van Befimmo te sensibiliseren.	√			



Thema	Actie	Perimeter			Doel
		M	U	R	
Integratie van het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen op andere afdelingen dan de technische	Dit gebeurt aan de hand van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de bepaling van jaardoelstellingen die verband houden met maatschappelijk verantwoord ondernemen, tijdens de eindejaarsevaluatie;</li> <li>• de bepaling van kwantitatieve doelstellingen en doelen in het Milieuprogramma 2012;</li> <li>• ontwikkeling van een intranetsite.</li> </ul>	√			
Mobiliteit	De uitstoot van het wagenpark verminderen en een <i>Car Policy</i> uitwerken	√			-5% uitstoot tegen eind 2014
Onthaal van de nieuwe medewerkers	Het <i>Welcome Pack</i> voor nieuwkomers uitwerken.	√			
<b>FEDIMMO</b>					
Milieuvergunning	Een document aanmaken voor het opvolgen van de milieuvergunning van Fedimmo, de interventieprocedure volgens de bepalingen van de huurovereenkomst verduidelijken.			√	
Overeenstemming wetgeving	Controle en uitwerken van een actieplan om tegen eind 2012 in overeenstemming te zijn.			√	
<b>BIODIVERSITEIT</b>					
Biodiversiteit	Studie van het beheer van de biodiversiteit op een aantal sites: voor de site Goemaere worden acties ingevoerd om het "ECOCERT"-certificaat te houden, een raming van de bijhorende kosten zal bepalen of andere sites hetzelfde voorbeeld zullen volgen.	√			

## BIJLAGEN

## BIJLAGE 2: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen

NIVEAU	EXTERNE BETROKKEN PARTIJ	ACTIVITEITEN
Openbare sector	Europese Unie	<ul style="list-style-type: none"> <li>opvolgen van de nieuwe wetgeving;</li> <li>overleg, via de ISA, om de milieuwetgeving te verbeteren op basis van concrete verbruiksgegevens.</li> </ul>
	<b>Brussel:</b> BIM/IBGE (Brussels Instituut voor Milieubeheer/ <i>Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement</i> ) <sup>(1)</sup> <b>Vlaanderen:</b> LNE (Departement Leefmilieu, Natuur en Energie) <sup>(2)</sup> <b>Wallonië:</b> DGARNE ( <i>Direction générale Opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement</i> ) <sup>(3)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>opvolgen van regionale wetgeving;</li> <li>wisselwerking tijdens de ontwerpfase van grote renovaties;</li> <li>deelname aan wedstrijden voor voorbeeldgebouwen.</li> </ul>
Verenigingen zonder winstoogmerk	BRE ( <i>Building Research Establishment</i> )  ISA  <i>Business &amp; Society</i> vzw	<ul style="list-style-type: none"> <li>BRE werkte de "BREEAM" uit (<i>BRE Environmental Assessment Method</i>), een standaard, een methode voor de milieubeoordeling en een scoresysteem voor gebouwen, die wereldwijd erkend zijn. Sinds de start in 1990 kregen meer dan 200.000 gebouwen een BREEAM-certificaat van de BRE. Zie verder pagina 124 in het deel "De belangrijkste verwezenlijkingen" van dit hoofdstuk.</li> <li>De <i>Chief Technical Officer</i> maakt deel uit van de Raad van Bestuur van de ISA.</li> <li><i>Business &amp; Society</i> verenigt meer dan 80 bedrijven en beroepsfederaties uit verschillende sectoren en heeft de opdracht om het referentiepunt voor MVO (Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen) te zijn. Als referentienetwerk in België biedt <i>Business &amp; Society</i> zijn leden de mogelijkheid om kennis en ervaring op het vlak van MVO uit te wisselen.</li> </ul>
Analisten, Beleggers, Aandeelhouders	Vigeo, GRESB en EIRIS ( <i>Experts in Responsible Investment Solutions</i> ) <sup>(4)</sup> , enz.	Befimmo beantwoordt specifieke vragen over MVO van betrokken partijen zoals EIRIS of voor sectorstudies.  De antwoorden op deze vragenlijsten worden via de website van de Vennootschap ter beschikking van de andere betrokken partijen gesteld.  Daarnaast zet Befimmo geregeld haar MVO-aanpak uiteen tijdens roadshows en op conferenties die rond dit thema worden georganiseerd, zoals de studiedag die de ING Bank organiseerde voor bedrijven die in de vastgoedsector werken.

(1) [www.ibgebim.be/](http://www.ibgebim.be/)(2) [www.lne.be/](http://www.lne.be/)(3) <http://environnement.wallonie.be/administration/orgdgarne.htm>

(4) EIRIS is een wereldleider in het onderzoek naar de sociale, milieu- en bestuursprestaties van bedrijven en Staten. De analyse door EIRIS dient als basis voor de beslissing om bedrijven al dan niet op te nemen in de FTSE4Good-beursindex.

NIVEAU	EXTERNE BETROKKEN PARTIJ	ACTIVITEITEN
Sectorverenigingen	RICS ( <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> ) <sup>(5)</sup>	<p>Het RICS is een onafhankelijk organisme zonder winstoogmerk met bijna 100.000 gekwalificeerde leden in zowat 140 landen. Het RICS legt hoge normen vast op het gebied van competentie en integriteit, organiseert opleidingen en specifieke studies en assisteert zijn leden om hun strategie in duurzame ontwikkeling fijn te schaven.</p> <p>De CEO is <i>Fellow member</i> van het RICS. De CTO maakt deel uit van de raad van bestuur BeLux van het RICS.</p>
	BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector) <sup>(6)</sup>	<p>De BVS groepeerde de promotoren-bouwers, verkavelaars en investeerders in vastgoed van België en wijdt zich uitsluitend aan de studie, de bescherming en de ontwikkeling van de professionele belangen van haar leden.</p> <p>De BVS bestudeert de Belgische vastgoedmarkt evenals de factoren die deze markt beïnvloeden en wil alle wettelijke en administratieve maatregelen promoten en ondersteunen die gunstig zijn voor de vastgoedsector.</p> <p>De CEO maakt deel uit van de raad van bestuur van de BVS en de CTO is voorzitter van de technische commissie.</p>
	EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ) <sup>(7)</sup>	<p>Gesterkt door meer dan 200 actieve leden is de EPRA de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € onroerende activa.</p> <p>De EPRA werkt goede werkwijzen uit op het gebied van boekhouding, informatie, deugdelijk bestuur en duurzame ontwikkeling van een onderneming. Ze levert kwalitatieve informatie aan beleggers.</p> <p>De CEO maakt deel uit van de Raad van Bestuur van de EPRA.</p>
Huurders	Gebouw La Plaine	opmaak, in samenspraak met de huurder, van een investeringsplan van meer dan 2 miljoen € voor de verbetering van de prestatie en van het comfort van het gebouw
	Regie der Gebouwen	Er vond een strategische vergadering plaats met de Regie der Gebouwen, waarop Befimmo haar aanpak inzake duurzame ontwikkeling heeft belicht. Nu zullen de opportuniteiten onder de loep worden genomen.
Beheerders	AG Real Estate Property Management, BNP Paribas Fortis, Unieke huurders	Geregeld vergaderingen om te bekijken waar het beter kan, zowel strategisch als operationeel.
Architecten/ studiebureaus	allerlei bureaus die bij de grote renovaties komen kijken	Overleg van in de ontwerpfasen om een kijk te hebben op de effecten en mogelijkheden bij grote renovaties.
Onderaannemers/ leveranciers	externe beheerders/maintenancebedrijven	Via geregeld overleg, zowel strategisch als operationeel, met de belangrijkste externe beheerder, kan bepaald worden wat voorrang moet krijgen op het vlak van de vermindering van de milieu-impact. De beheerder neemt het op zijn beurt op zich om de maintenancebedrijven te sensibiliseren, want hij is hun belangrijkste gesprekspartner. De beheerder heeft ook een belangrijke rol in de bewustmaking van de huurders. De beheerder wordt jaarlijks doorgelicht.
	leveranciers	De leveranciers/aannemers moeten met hun duurzame inkoopvoorwaarden aantonen welke maatregelen ze nemen om de milieurisico's te beheren of te verkleinen.

(5) [www.rics.org](http://www.rics.org).

(6) [www.upsi-bvs.be](http://www.upsi-bvs.be).

(7) [www.epra.com](http://www.epra.com).

# BIJLAGEN

## BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

GRI-INDEX		
	Status van de rapportering	
<b>STRATEGIE EN ANALYSE</b>		
1.1 Verklaring van de CEO	Volledig	
1.2 Beschrijving van de belangrijkste gevolgen, risico's en mogelijkheden	Volledig	
<b>ORGANISATIEPROFIEL</b>		
2.1 Naam van de organisatie	Volledig	
2.2 Producten en/of diensten	Volledig	
2.3 Operationele structuur	Volledig	
2.4 Maatschappelijke zetel	Volledig	
2.5 Land van vestiging	Volledig	
2.6 Eigendomsstructuur en rechtsvorm	Volledig	
2.7 Markten	Volledig	
2.8 Omvang van de organisatie	Volledig	
2.9 Significante wijzigingen betreffende de omvang, de structuur of het kapitaal in de loop van de rapporteringsperiode	Volledig	
2.10 Onderscheidingen	Volledig	
<b>RAPPORTERINGSPARAMETERS</b>		
3.1 Rapporteringsperiode	Volledig	
3.2 Datum van het laatste gepubliceerde verslag	Volledig	
3.3 Cyclus van de rapportering	Volledig	
3.4 Contactpersoon	Volledig	
3.5 Proces voor het bepalen van de inhoud van de rapportering	Volledig	

(1) Het verband tussen de GRI-indicatoren en de EPRA-indicatoren is op pagina 174 van dit Verslag te vinden.

Referentie / Opmerking
Inleiding Benoît De Blicq, CEO 3: Brief aan de aandeelhouders 104-105: Boodschap van de CEO
4-5: Identiteit en strategie van Befimmo 37-40: Belangrijkste risico's verbonden aan de Befimmo en aan haar activiteiten 110-112: Onze visie in een gegeven context 118: Materialiteit
97: Structuur en organisatie
4-5: Identiteit en strategie van Befimmo 22-23, 26: Portefeuille 32-35: Portefeuille in detail
97: Structuur en organisatie 113: Interne organisatie
240: Algemene inlichtingen
5: Identiteit en strategie van Befimmo
238-241: Algemene inlichtingen
20-23: Portefeuille 28-29: Portefeuille
29: Portefeuille 133: Het team van Befimmo 181: Geconsolideerde balans
8-9: Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 108-109: Perimeter van de rapportering
115: Prijs van de EPRA "Most improved Annual Report 2010-2011" 124: "2011 BREEAM AWARD category Europe Offices"
108: Periode van de rapportering
108: Periode van de rapportering
108: Periode van de rapportering Het gaat om een jaarcyclus.
152: Contact
118: Materialiteit 107: GRI-rapportering 108: EPRA-rapportering 162-163: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen De ontwikkelde thema's in het Verslag zijn onderverdeeld in drie pijlers van duurzame ontwikkeling: milieu-, sociale en economische aspecten. In het hoofdstuk rond maatschappelijk verantwoord ondernemen worden de milieu-aspecten het meest uiteengezet, aangezien de ondernemingsactiviteiten hierop de grootste impact hebben.

## BIJLAGEN

## BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

	Status van de rapportering	
3.6 Perimeter	Volledig	
3.7 Beperkingen van de perimeter van de rapportering	Volledig	
3.8 Basis voor de rapportering voor de joint ventures, enz.	Volledig	
3.9 Technieken voor de meting van de gegevens en toegepaste berekeningsbasis	Volledig	
3.10 Herformulering	Volledig	
3.11 Wijzigingen in de rapporteringsmethode	Volledig	
3.12 Tabel die de plaats van de vereiste informatiegegevens in het verslag aanduidt	Volledig	
3.13 Huidig beleid en huidige werkwijzen in verband met de controle van het verslag door derden.	Volledig	
<b>GOVERNANCE, VERBINTENISSEN EN DIALOOG</b>		
4.1 Bestuursstructuur	Volledig	
4.2 Is de voorzitter van de Raad van Bestuur ook een uitvoerend lid?	Volledig	
4.3 Onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur	Volledig	
4.4 Mechanismen voor de aandeelhouders en de werknemers om aanbevelingen te doen aan de Raad van Bestuur (of gelijkgesteld)	Volledig	
4.5 Verband tussen de vergoeding van de leden van de Raad van Bestuur, de hooggeplaatste bedrijfsleiders en de kaderleden en de resultaten van de organisatie (sociale en milieuresultaten inbegrepen)	Volledig	
4.6 Procedure voor de Raad van Bestuur om zeker te stellen dat er geen belangenconflicten zijn	Volledig	
4.7 Proces voor de evaluatie van de kwalificaties en van de deskundigheid van de leden van de Raad van Bestuur om de strategie van de organisatie richting te geven op economisch en milieuvlak en op de bijzondere gebieden	Volledig	
4.8 Missie of waarden, ethisch charter en richtprincipes die intern worden uitgewerkt met betrekking tot de economische, sociale en milieuwaarden en status van hun toepassing	Volledig	
4.9 Procedures van de Raad van Bestuur (of gelijkgesteld) voor het toezicht op de identificatie en het beheer van de economische, sociale en milieuresultaten van de organisatie, met inbegrip van de relevante risico's en mogelijkheden of de naleving van de erkende internationale normen, de gedragscodes en de richtprincipes	Volledig	
4.10 Proces voor de evaluatie van de resultaten van de Raad van Bestuur (of gelijkgesteld) ten opzichte van de economische, sociale en milieuresultaten	Volledig	
4.11 Uitleg over de omzichtige aanpak of voorzorgsprincipes en de wijze waarop de organisatie ze behandelt	Volledig	
4.12 Economische, sociale en milieucharters die buiten de organisatie worden opgesteld, richtprincipes of andere initiatieven die de organisatie volgt of waarbij ze zich aansluit.	Volledig	

Referentie / Opmerking
108-109: Perimeter van de rapportering
108-109: Perimeter van de rapportering Er zijn geen materiële beperkingen wat de perimeter van de rapportering betreft.
108: Perimeter van de rapportering
135-137: Rapporteringsmethodologie
135: Rapporteringsmethodologie
135: Rapporteringsmethodologie
164: Index van de GRI-inhoud
107: GRI-rapportering 109: Externe controle 178: Verslag van beperkt nazicht
78-80: Corporate-governanceverklaring 84-86: Corporate-governanceverklaring
80: Raad van Bestuur van de Zaakvoerder Befimmo NV 81: Raad van Bestuur 87: Effectieve Bedrijfsleiders
80: Samenstelling van de Raad van Bestuur
115-116: Communicatie met de betrokken partijen De CEO legt jaarlijks de resultaten van de onderneming voor aan alle werknemers. In de thema's die aan bod komen, gaat ook aandacht naar duurzame ontwikkeling en de vooruitzichten voor de komende drie jaren.
85-86: Remuneratie- en Benoemingscomité 89-90: Vergoeding en voordelen
93-94: Regels ter preventie van conflicten
84: Zelfevaluatie 113: Interne organisatie
Corporate governance charter: <a href="http://www.befimmo.be/nl/charter">http://www.befimmo.be/nl/charter</a> Beleid maatschappelijk verantwoord ondernemen: <a href="http://www.befimmo.be/nl/beleid-maatschappelijk-verantwoord-ondernemen">http://www.befimmo.be/nl/beleid-maatschappelijk-verantwoord-ondernemen</a> Ethische code: <a href="http://www.befimmo.be/nl/ethische-code">http://www.befimmo.be/nl/ethische-code</a> De principes die in deze verschillende documenten worden beschreven, gelden voor de hele onderneming.
Een Raad over de strategie wordt gewoonlijk georganiseerd om, onder andere, deze punten te onderzoeken en te beoordelen. Jaarlijks organiseert de cel duurzame ontwikkeling, die uit de CFO, CTO, COO, IR & ECM bestaat tesamen met de CEO een koersherziening die de status van de invoering van het milieuprogramma beoordeelt, alsook de naleving van de wetgeving, de verwachtingen van de betrokken partijen en de prioritaire ontwikkelingspunten in de loop van het volgende boekjaar.
84: Zelfevaluatie
110: Onze visie in een gegeven context Het voorzorgsprincipe wordt afgetoetst als er belangrijke beslissingen moeten genomen worden. Er is in dit stadium nog geen formeel proces ingevoerd.
106: Beleid in maatschappelijk verantwoord ondernemen van Befimmo 118: Materialiteit



## BIJLAGEN

## BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

	Status van de rapportering	
4.13 Aansluiting bij verenigingen (zoals sectorverenigingen) en/of nationale of internationale verdedigingsorganisaties: bekleeft functies in bestuursorganen, werkt mee aan projecten of zetelt in comités, verschaft een aanzienlijke financiering die verder gaat dan het gewone lidmaatschap, of beschouwt haar aansluiting als strategisch	Volledig	
4.14 Lijst van de betrokken partijen bij onze organisatie	Volledig	
4.15 Basis van de identificatie en van de selectie van de betrokken partijen	Volledig	
4.16 Aanpak van de dialoog met de betrokken partijen, met inbegrip van de frequentie van deze dialoog per categorie en per groep van betrokken partijen	Volledig	
4.17 Belangrijke thema's en onderwerpen die tijdens de dialoog met de betrokken partijen aan bod komen en het antwoord dat de organisatie aanbrengt op deze belangrijke thema's en onderwerpen, via haar verslagen inbegrepen	Volledig	
<b>PRESTATIE-INDICATOREN</b>		
Opmerking voor de lezer: het milieuprogramma staat te lezen op de website van Befimmo: <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> .		
<b>ECONOMISCHE PRESTATIE-INDICATOREN</b>		
<i>Mee te delen informatie over de aanpak in het EC-beheer</i>		
EC1 Directe economische waarde	Volledig	
EC3 Dekking van de verplichtingen die voortvloeien uit de beloningsplannen	Gedeeltelijk	
<b>MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN</b>		
<i>Mee te delen informatie over de aanpak in het EN-beheer</i>		
EN1 Totaal verbruik van grondstoffen	Niet-gerapporteerd	
EN2 Gerecycleerde materialen	Niet-gerapporteerd	
✓ EN3 Direct energieverbruik	Volledig	
✓ EN4 Indirect energieverbruik	Gedeeltelijk	
CRE1 Energie-intensiteit van de gebouwen	Volledig	
EN6 (secundair) <sup>(1)</sup> Initiatieven om het energierendement of het gebruik van hernieuwbare energie te verhogen en bekomen verminderingen	Gedeeltelijk	

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

(1) Het verband tussen de GRI-indicatoren en de EPRA-indicatoren is op pagina 174 van dit Verslag te vinden.

Referentie / Opmerking
162-163: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen
162-163: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen
114-116: Externe betrokken partijen 116-118: Externe betrokken partijen Om de vragen in verband met duurzame ontwikkeling die een belang hebben voor de betrokken partijen die relevant zijn voor Befimmo, te identificeren en te beantwoorden, winnen wij advies in bij tal van bronnen en engageren wij ons proactief, zowel binnen als buiten onze organisatie. De primaire betrokken partijen beïnvloeden rechtstreeks de beslissingen op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen. De verwachtingen van de secundaire betrokken partijen worden in aanmerking genomen wanneer het mogelijk is.
162-163: Wisselwerking tussen Befimmo en haar belangrijkste externe betrokken partijen De frequentie van de wisselwerking met de betrokken partijen zoals de externe beheerders en de belangrijkste huurders is minstens jaarlijks wat het thema duurzame ontwikkeling betreft. De frequentie ligt niet formeel vast voor de andere betrokken partijen, maar er is zeker regelmaat.
116: Feedback analisten / Beleggers 116: Tevredenheidsonderzoek bij de werknemers
4-5: Identiteit en strategie van Befimmo 110-112: Onze visie in een welbepaalde context
149: Economische indicator
224-227: Personeelsbeloningen
110-112: Onze visie in een welbepaalde context
Deze indicator is materieel, maar wordt niet gerapporteerd in dit stadium. Het is gepland om deze in de loop van volgende boekjaren te rapporteren, in verband met de ingrijpende renovaties.
Deze indicator is materieel, maar wordt niet gerapporteerd in dit stadium. Het is gepland om deze in de loop van volgende boekjaren te rapporteren, in verband met de ingrijpende renovaties.
138-140: Direct energieverbruik Voor het jaar 2011 (in J) Gasverbruik voor de portefeuille van Befimmo, buiten Fedimmo (gegevens bekend voor 81% van de perimeter van de rapportering): 112.535.636 MJ Gasverbruik voor de portefeuille van Fedimmo (gegevens bekend voor 23% van de perimeter van de rapportering): 30.069.140 MJ Stookolieverbruik voor de portefeuille van Befimmo, buiten Fedimmo, (gegevens bekend voor 100% van de perimeter van de rapportering): 8.944.596 MJ Stookolieverbruik voor de portefeuille van Fedimmo (gegevens bekend voor 100% van de perimeter van de rapportering): 0 J
141-143: Indirect energieverbruik Voor het jaar 2011 (in J) Elektriciteitsverbruik voor de portefeuille van Befimmo, buiten Fedimmo (gegevens bekend voor 82% van de perimeter van de rapportering): 140.471.629 MJ Elektriciteitsverbruik voor de portefeuille van Fedimmo (gegevens bekend voor 49% van de perimeter van de rapportering): 30.057.880 MJ Opmerking: het verbruik van stadsverwarming of -koeling is niet van toepassing voor de activiteiten van Befimmo.
139, 140, 142, 143: Milieu-indicatoren
119: Samenvatting van de belangrijkste verwezenlijkingen 124-125: De belangrijkste verwezenlijkingen 129: Meerjarig investeringsplan 132: Case studies 133: Monitoring De bekomen verminderingen zijn niet in hoeveelheid uitgedrukt.

## BIJLAGEN

## BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

	Status van de rapportering	
EN7 (secundair) <sup>(1)</sup> Initiatieven om het indirect energieverbruik te verminderen en bekomen verminderingen	Gedeeltelijk	
✓ EN8 Totaal waterverbruik	Volledig	
CRE2 Intensiteit van het waterverbruik van de gebouwen	Volledig	
EN11 In beschermd gebied gelegen grond	Volledig	
EN15 (secundair) <sup>(1)</sup> Aantal bedreigde diersoorten die op de Rode Wereldlijst van de UICN staan	Volledig	
✓ EN16 Directe en indirecte emissie van broeikasgassen	Volledig	
✓ EN17 Andere relevante indirecte emissie van broeikasgassen, naar gewicht	Volledig	
CRE3 Intensiteit van de broeikasgasemissies van de gebouwen	Volledig	
CRE4 Intensiteit van de broeikasgasemissies van de nieuwe constructies en ingrijpende renovaties van gebouwen	Niet-gerapporteerd	
EN18 (secundair) <sup>(1)</sup> Initiatieven om de broeikasgasemissies te verminderen	Gedeeltelijk	
EN19 Emissies van ozonafbrekende stoffen	Niet-gerapporteerd	
EN21 Totale waterafvoer	Niet-gerapporteerd	
✓ EN22 Totale afvalmassa, per type en verwijderingsmethode	Gedeeltelijk	
EN23 Totaal accidentele lozingen	Volledig	
EN25 (secundair) <sup>(1)</sup> Identificatie van de biodiversiteit van de watervoorzieningsbronnen die significante gevolgen ondervinden van de waterafvoer van de organisatie	Niet-gerapporteerd	
CRE5 Identificatie, omvang, status en waarde in biodiversiteit van waterontvangende oppervlakken en leefgebieden die significante gevolgen ondervinden van de waterafvoer van de organisatie	Niet-gerapporteerd	
EN26 Initiatieven om de impact op het milieu te milderen	Volledig	
EN28 Monetaire waarde van de significante boeten	Volledig	
EN27 Percentage verkochte producten en hun gerecycleerde verpakkingen	Niet-gerapporteerd	
EN30 (secundair) <sup>(1)</sup> Totale monetaire waarde van de uitgaven	Gedeeltelijk	
<b>SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN - Werkwijzen op het gebied van tewerkstelling en degelijk werk</b>		
<i>Mee te delen informatie over de aanpak van het LA-beheer</i>		
LA1 Totaal personeelsbestand naar type werk, arbeidsovereenkomst en geografische zone	Gedeeltelijk	

De gegevens met het symbool ✓ werden gecontroleerd door Deloitte in het kader van een verslag van beperkte garantie.

(1) Het verband tussen de GRI-indicatoren en de EPRA-indicatoren is op pagina 174 van dit Verslag te vinden.

Referentie / Opmerking
119: Samenvatting van de belangrijkste verwezenlijkingen 124-125: De belangrijkste verwezenlijkingen 129: Meerjarig investeringsplan 130-131: Evaluatie op corporate-niveau 132: Case studies 133: Monitoring De bekomen verminderingen worden niet in hoeveelheid uitgedrukt.
144: Waterverbruik
144: Waterverbruik
Geen. Befimmo hanteert een beleid van beleggingen in kantoorgebouwen in stadscentra.
In dit stadium werd geen enkele bedreigde soort verbonden aan de activiteiten van Befimmo geïdentificeerd
145-146: CO <sub>2</sub> -uitstoot
130-131: Evaluatie van de CO <sub>2</sub> -emissies op corporate-niveau
146: CO <sub>2</sub> -uitstoot
Deze indicator is materieel, maar wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Het is gepland om deze in de volgende boekjaren uit te werken.
119: Samenvatting van de belangrijkste verwezenlijkingen 124-125: De belangrijkste verwezenlijkingen 129: Meerjarig investeringsplan 130-131: Evaluatie op corporate-niveau 132: Case studies 133: Monitoring De bekomen verminderingen worden niet in hoeveelheid uitgedrukt.
Deze indicator is materieel, maar wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Het is gepland om deze in de volgende boekjaren uit te werken.
Deze indicator is materieel, maar wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Het is gepland om deze in de volgende boekjaren uit te werken.
147: Afval Het gevaarlijk/toxisch afval wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Glas, PMD/karton worden gerecycleerd. Het ander afval (huishoudelijk) wordt verbrand (informatie afkomstig van het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de ophaling van het afval).
Er waren in het voorbije boekjaar geen accidentele lozingen.
Het afvalwater komt terecht in de openbare riolering.
Het afvalwater komt terecht in de openbare riolering.
117: Opleiding van het personeel 118: Doelstellingen in duurzame ontwikkeling voor elk personeelslid afzonderlijk 119-120: De belangrijkste verwezenlijkingen 121-122: Milieu-aspecten 129: Audit AG Real Estate
Er werden in het voorbije boekjaar geen significante boeten geregistreerd.
Befimmo verkoopt geen producten.
129: Meerjarig investeringsplan Voor de ingrijpende renovaties kan 5 tot 10% extra worden vrijgemaakt om de milieuprestatie te verbeteren.
133-134: Sociale aspecten
133-134: Sociale aspecten

## BIJLAGEN

## BIJLAGE 3: Index van de GRI-inhoud

	Status van de rapportering	
LA2 Personeelsverloop	Gedeeltelijk	
LA3 (secundair) <sup>(1)</sup> Uitkeringen aan voltijdse vaste medewerkers	Gedeeltelijk	
LA7 Percentage arbeidsongevallen, beroepsziekten, uitvaldagen en verzuimcijfers	Volledig	
CRE6 Percentage van de organisatie dat gecontroleerd werkt, volgens een systeem voor het beheer in veiligheid/gezondheid	Volledig	
LA10 Opleiding per categorie van werknemers	Volledig	
LA11 (secundair) <sup>(1)</sup> Programma's voor de ontwikkeling van de competenties en opleiding	Volledig	
LA12 (secundair) <sup>(1)</sup> Werknemers met wie periodiek een beoordelingsgesprek en een gesprek over de loopbaanevolutie gevoerd wordt	Volledig	
LA13 Verdeling mannen-vrouwen in de bedrijfsleiding	Volledig	
<b>SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN - Mensenrechten</b>		
<i>Mee te delen informatie over de aanpak van het HR-beheer</i>		
HR4 Gevallen van discriminatie	Volledig	
HR6 Kinderarbeid	Niet-gerapporteerd	
HR7 Gedwongen of verplichte arbeid	Niet-gerapporteerd	
<b>MAATSCHAPPIJ</b>		
<i>Mee te delen informatie over de aanpak van het SO-beheer</i>		
SO4 Maatregelen die genomen werden als antwoord op gevallen van corruptie	Gedeeltelijk	
SO7 (secundair) <sup>(1)</sup> Totaal aantal rechtszaken wegens concurrentiebelemmerend gedrag, inbreuken op de anti-kartelwetgeving en monopolistische werkwijzen	Volledig	
SO8 Monetaire waarde van de significante boeten	Volledig	
CRE7 Aantal personen die (on)vrijwillig verplaatst/gedelokaliseerd werden per project	Volledig	
<b>PRODUCTAANSPRAKELIJKHEID</b>		
<i>Mee te delen informatie over de aanpak van het PR-beheer</i>		
PR2 Aantal gevallen van niet-naleving betreffende de gevolgen voor de gezondheid/veiligheid van de diensten	Volledig	
CRE8 Type en aantal certificaties in duurzame ontwikkeling voor nieuwbouw, beheer, bezetting en renovaties van gebouwen	Volledig	
PR7 (secundair) <sup>(1)</sup> Aantal gevallen van niet-naleving van de regelgeving betreffende de marketingcommunicatie	Volledig	
PR8 (secundair) <sup>(1)</sup> Aantal klachten wegens inbreuk op de privacy en verlies van klantgegevens	Volledig	

(1) Het verband tussen de GRI-indicatoren en de EPRA-indicatoren is op pagina 174 van dit Verslag te vinden.

Referentie / Opmerking
133-134: Sociale aspecten
133-134: Sociale aspecten 224-227 : Personeelsbeloningen
133-134: Sociale aspecten
0%. Er is bij Befimmo geen systeem voor het beheer van de veiligheid/gezondheid.
133-134: Sociale aspecten
133-134: Sociale aspecten
133-134: Sociale aspecten
148: Sociale indicatoren
<i>Befimmo volgt haar eigen ethische code: <a href="http://www.befimmo.be/nl/ethische-code">http://www.befimmo.be/nl/ethische-code</a>.</i>
Er was vorig boekjaar geen enkel geval van discriminatie.
Dit aspect wordt als niet-materieel beschouwd voor de activiteiten van Befimmo.
Dit aspect wordt als niet-materieel beschouwd voor de activiteiten van Befimmo.
<i>Befimmo volgt haar eigen ethische code: <a href="http://www.befimmo.be/nl/ethische-code">http://www.befimmo.be/nl/ethische-code</a>.</i>
Er waren in het voorbije boekjaar geen gevallen van corruptie. Zie ook: ethische code: <a href="http://www.befimmo.be/nl/ethische-code">http://www.befimmo.be/nl/ethische-code</a> .
Er waren in het voorbije boekjaar geen rechtszaken wegens concurrentiebelemmerend gedrag, inbreuken op de anti-kartelwerving en monopolistische werkwijzen.
Er waren vorig boekjaar geen boeten.
Geen enkele persoon. Befimmo hanteert een beleid van beleggingen in kantoorgebouwen in stadscentra.
<i>110-112: Onze visie in een welbepaalde context</i>
Er waren vorig boekjaar geen gevallen van niet-naleving betreffende de gevolgen voor de gezondheid/veiligheid van de diensten.
124: BREEAM 126-128: Energieprestatiecertificaten
Er waren vorig boekjaar geen gevallen van niet-naleving van de regelgeving betreffende de marketingcommunicatie.
Er waren vorig boekjaar geen klachten wegens inbreuk op de privacy en verlies van gegevens met betrekking tot de klanten.

## BIJLAGEN

## BIJLAGE 4: Samenvattende tabel van de prestatie-indicatoren van de EPRA

EPRA-PRESTATIEMETINGEN IN DUURZAME ONTWIKKELING			
Thema	Meting van de prestatie in duurzame ontwikkeling	GRI-referentie	Eenheid
<b>ABSOLUTE METINGEN</b>			
Energie	Totaal energieverbruik   Elektriciteit	GRI EN4	kWh
	Totaal energieverbruik   Stadsverwarmings- en koelingsnet (opm.: niet van toepassing voor Befimmo)	GRI EN4	kWh
	Totaal energieverbruik   Brandstoffen	GRI EN3	kWh
Broeikasgassen	Totale directe emissie van broeikasgassen	GRI EN16	metrieke ton CO <sub>2</sub> e
	Totale indirecte emissie van broeikasgassen	GRI EN16	metrieke ton CO <sub>2</sub> e
Water	Totale wateronttrekking per bron	GRI EN8	m <sup>3</sup>
Afval	Totaalgewicht afval naar type en verwijderingsmethode	GRI EN22	metrieke ton
	Percentage afval naar type en verwijderingsmethode	NVT	aandeel in gewicht (%)
<b>INTENSITEITMETINGEN</b>			
Energie	Energie-intensiteit van het gebouw	GRI CRESS - CRE1	kWh/m <sup>2</sup> /jaar of kWh/persoon/jaar
Broeikasgassen	Broeikasgasintensiteit door het energieverbruik van het gebouw	GRI CRESS - CRE3	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /jaar of kg CO <sub>2</sub> e/persoon/jaar
Water	Waterintensiteit van het gebouw	GRI CRESS - CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /jaar of m <sup>3</sup> /persoon/jaar



# BIJLAGEN

## BIJLAGE 5: MVO-begrippenlijst

- **Betrokken partijen:** betrokken partijen zijn natuurlijke of rechtspersonen die een belang hebben in het succes of falen van een project of een entiteit.
- **MMS (Milieumanagementsysteem):** een MMS is een systeem voor het beheer van de milieuprestaties.
- **ISO 14001:** de internationale norm voor milieubeheer ISO 14001 bepaalt de internationaal erkende vereisten voor de Milieumanagementsystemen.
- **BREEAM (BRE Environmental Assessment Method/methode voor de evaluatie van de milieuprestatie van gebouwen):** BREEAM is een evaluatiemethode die werd uitgewerkt om de professionals van de bouwsector te helpen om milieuvriendelijke gebouwen te creëren, zowel nieuwe als bestaande (renovatie).
- **ISA (International Sustainability Alliance):** de ISA verenigt een wereldwijd netwerk van vastgoedorganisaties en ijvert voor duurzamer vastgoed, met het uitwerken van internationale normen om de prestaties te meten.
- **GRI (Global Reporting Initiative):** de organisatie die aan de basis ligt van de opmaak van een standaard voor de verslaggeving inzake MVO die wereldwijd wordt erkend. Het zet zich in voor een voortdurende verbetering en het wereldwijd gebruik van deze standaard.
- **KPI (Key Performance Indicator/ kernprestatie-indicator):** in bedrijfsbeheer zijn de kritieke prestatie-indicatoren cijfergegevens die gebruikt worden om te meten welke vooruitgang een bedrijf heeft geboekt in het implementeren van zijn voornaamste doelstellingen.
- **Fedesco:** Fedesco is een openbaar bedrijf dat diensten aanbiedt op vlak van energie (ESCO) dat in maart 2005 werd opgericht op initiatief van de federale regering. Fedesco faciliteert en financiert projecten in energie-efficiëntie in de federale openbare gebouwen. Meer info is te vinden op de website: [www.fedesco.be](http://www.fedesco.be).
- **EIRIS:** EIRIS is een wereldleider in het onderzoek naar de sociale, milieu- en bestuursprestaties van bedrijven.
- **EPB-certificaat:** Het EPB-certificaat of energiecertificatie is een document dat een waarde toekent (een index) van de energieprestatie van een gebouw op een energieschaal van A++ (groen) tot E (rood), op basis van een reeks opmetingen in gestandaardiseerde gebruiks- en weersomstandigheden. Er wordt onder meer rekening gehouden met de gebruikte materialen, de isolatie van het dak, de ramen, de muren, het verwarmingssysteem en het ventilatiesysteem.
- **CDP (Carbon Disclosure Project):** Het CDP is een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk die zich inzet voor de vermindering van de broeikasgassen die bedrijven en steden uitstoten. Dit gebeurt aan de hand van een wereldwijde database met gegevens over de emissie van broeikasgassen. De organisatie treedt op in naam van 550 investeerders die meer dan US\$ 70 triljoen activa vertegenwoordigen.

# BIJLAGEN

## BIJLAGE 6: Rapport van beperkt nazicht

### **Verslag van de commissaris inzake het beperkte nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo CommVA per 31 december 2011**

Aan de Raad van Bestuur

In onze bevoegdheid van commissaris van de vennootschap en ingevolge uw opdracht hebben we beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de geselecteerde milieuprestatie-indicatoren ("de Gegevens") gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag van Befimmo CommVA voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 ("het Jaarlijks Financieel Verslag"). De milieuprestatie-indicatoren zijn gedefinieerd volgens de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" (GRI) G3. Deze Gegevens zijn geselecteerd door Befimmo CommVA en zijn aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 164 tot 173 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot deze Gegevens met betrekking tot 2010 en 2011 en omvatten enkel de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen van Befimmo CommVA en niet van de gebouwen van de dochterondernemingen Fedimmo NV en Axento NV. De onderstaande verklaring is bijgevolg enkel van toepassing op deze Gegevens en de overige indicatoren en informatie opgenomen in het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag zijn geen onderdeel van de beoordelingsopdracht.

#### **Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur**

De Raad van Bestuur van Befimmo CommVA is verantwoordelijk voor de Gegevens en de referenties naar deze Gegevens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag, alsook voor de verklaring dat de rapportering in overeenstemming is met de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" (GRI) G3, toepassingsniveau B+, zoals beschreven in het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste meetmethoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien omvat de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur ook het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens.

De door de Raad van Bestuur gemaakte keuzes, de reikwijdte van het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag en de verslaggevingsgrondslagen, inclusief de inherente specifieke beperkingen die de betrouwbaarheid van de in het verslag opgenomen informatie kunnen beïnvloeden, zijn uiteengezet op bladzijde 135 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

**Aard en omvang van de opdracht**

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een onafhankelijk oordeel over de Gegevens op basis van ons beperkte nazicht. Ons verslag is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information".

Onze procedures zijn gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Gegevens geen afwijkingen bevatten in alle van materieel belang zijnde opzichten. Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

Onze belangrijkste beoordelingswerkzaamheden bestonden uit:

- Het verkrijgen van inzicht in de opzet en de werking van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen en verwerken van de gegevens, de classificatie, consolidatie en validatie van deze gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen gebruikt voor de bepaling van de milieuprestatie-indicatoren voor 2010 en 2011, aangeduid met een symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 164 tot 173 van het Jaarlijks Financieel Verslag;
- Het afnemen van interviews met verantwoordelijke personen;
- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen om de betrouwbaarheid van de gegevens te toetsen en het uitvoeren van controles op de consolidatie van deze gegevens.

**Verklaring**

Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de Gegevens aangeduid met het symbool ✓ in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 164 tot 173 van het Jaarlijks Financieel Verslag, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI richtlijnen G3.

Diegem, 2 maart 2012

**De commissaris**

**DELOITTE Reviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander



*Fedimmo werd op de "Ecobuild" beurs in maart 2011 in Londen bekroond met de prijs "2011 BREEAM AWARD category Europe Offices" voor het renovatieproject van het Froissant-gebouw. Dit gebouw ligt in het hart van de Leopoldwijk en kreeg het certificaat BREEAM Post Construction "Very good".*

# Financieel verslag

180	Geconsolideerde rekeningen
180	Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat
181	Geconsolideerde balans
182	Geconsolideerde kasstroomoverzicht
183	Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
184	Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten
231	Verslag van de Commissaris
233	Statutaire rekeningen
233	Statutaire resultatenrekening
234	Statutaire balans
235	Toelichting bij het statutair eigen vermogen



# GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT

(IN DUIZEND €)

	Nota	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
			<i>herwerkte periodes</i>		
I. (+) Huurinkomsten	5	156 037	124 836	124 248	124 012
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 285	- 207	- 557	- 560
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>155 752</b>	<b>124 629</b>	<b>123 691</b>	<b>123 452</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	8 311	6 439	5 823	5 572
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	32 619	26 110	26 972	26 936
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-32 208	-25 995	-26 164	-26 109
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		645	544	200	106
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>165 119</b>	<b>131 728</b>	<b>130 522</b>	<b>129 956</b>
IX. (-) Technische kosten	7	-11 807	-9 582	-9 164	-9 417
X. (-) Commerciële kosten	7	-1 161	- 895	-1 076	- 948
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	7	-3 179	-2 458	-2 474	-2 124
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	-1 950	-1 548	-1 504	-1 584
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	- 256	- 252	- 47	- 185
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>		<b>-18 355</b>	<b>-14 736</b>	<b>-14 266</b>	<b>-14 258</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>146 764</b>	<b>116 992</b>	<b>116 256</b>	<b>115 699</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	9	-17 695	-14 218	-12 700	-12 512
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	10	- 72	- 191	8 678	8 970
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>128 997</b>	<b>102 583</b>	<b>112 235</b>	<b>112 157</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	14 769	14 623	361	215
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	-26 403	-18 984	-31 628	-34 557
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>117 364</b>	<b>98 223</b>	<b>80 968</b>	<b>77 814</b>
XX. (+) Financiële inkomsten	13	333	284	335	369
XXI. (-) Netto interestkosten	13	-30 948	-25 802	-20 428	-20 704
XXII. (-) Andere financiële kosten	13	-3 881	-3 306	-2 415	-2 457
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		5 038	-2 523	1 350	-3 774
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>		<b>-29 458</b>	<b>-31 347</b>	<b>-21 158</b>	<b>-26 566</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>87 906</b>	<b>66 875</b>	<b>59 810</b>	<b>51 249</b>
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	14	- 818	- 668	- 651	- 651
<b>(+/-) Belastingen</b>		<b>- 818</b>	<b>- 668</b>	<b>- 651</b>	<b>- 651</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	15	<b>87 088</b>	<b>66 208</b>	<b>59 159</b>	<b>50 598</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		81 856	61 992	55 019	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN		5 232	4 216	4 140	3 938
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)</b> (groepsaandeel)		<b>4,87</b>	<b>3,69</b>	<b>3,28</b>	<b>2,78</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat		-	-	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>		<b>87 088</b>	<b>66 208</b>	<b>59 159</b>	<b>50 598</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)		81 856	61 992	55 019	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN		5 232	4 216	4 140	3 938

# GECONSOLIDEERDE BALANS

(IN DUIZEND €)

ACTIVA	Nota	31.12.11	30.09.10
<b>I. Vaste activa</b>		<b>1 998 258</b>	<b>1 905 723</b>
A. Goodwill	16	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	17	1 971 282	1 884 964
D. Andere materiële vaste activa	18	978	658
E. Financiële vaste activa	19	8 080	1 888
F. Vorderingen financiële leasing	20	2 144	2 323
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>29 591</b>	<b>79 352</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	17	-	37 647
B. Financiële vlottende activa	19	221	411
C. Vorderingen financiële leasing	20	120	58
D. Handelsvorderingen	21	15 670	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	6 800	3 973
F. Kas en kasequivalenten	23	4 179	3 492
G. Overlopende rekeningen	24	2 601	14 296
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2 027 849</b>	<b>1 985 075</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>1 070 459</b>	<b>1 081 884</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		<b>1 002 628</b>	<b>1 017 445</b>
A. Kapitaal	25	254 111	233 985
B. Uitgiftepremies	25	516 194	485 340
C. Reserves	25	216 639	251 462
D. Nettoresultaat van het boekjaar		15 683	46 659
<b>II. Minderheidsbelangen</b>		<b>67 830</b>	<b>64 439</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>957 390</b>	<b>903 191</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>866 242</b>	<b>604 919</b>
B. Langlopende financiële schulden	26	855 831	584 796
a. Kredietinstellingen		319 746	425 552
c. Andere		536 085	159 245
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		271 791	-
<i>Handelsspapier</i>		262 280	157 420
<i>Verkregen waarborgen</i>		2 014	1 825
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	27	10 411	20 122
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>91 148</b>	<b>298 272</b>
A. Voorzieningen	28	2 383	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	26	21 405	205 967
a. Kredietinstellingen		21 317	205 967
c. Andere		88	-
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	27	1 239	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	29	47 318	81 661
E. Andere kortlopende verplichtingen	30	4 272	2 508
F. Overlopende rekeningen	31	14 532	6 752
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>2 027 849</b>	<b>1 985 075</b>



# GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(IN DUIZEND €)

	31.12.11	30.09.10
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>3 492</b>	<b>6 096</b>
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>87 088</b>	<b>50 598</b>
Operationeel resultaat	117 364	77 814
Betaalde rente	-22 383	-15 449
Ontvangen rente	284	112
Ontvangen dividenden	8	162
Betaalde belastingen	- 550	- 625
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	5 038	-3 774
Andere resultaten	-12 673	-7 643
<b>Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten</b>	<b>30 579</b>	<b>43 161</b>
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	- 64	299
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	355	216
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	26 403	34 557
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-5 038	3 774
Netto gelopen, maar niet vervallen interestkosten (+/-)	8 051	4 552
Andere elementen	873	- 236
<b>Aan het operationeel resultaat te onttrekken elementen met kaseffecten</b>	<b>-14 163</b>	-
Meerwaarde van realisatie op overdracht van vastgoedbelegging	-14 769	-
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop afdekkingsinstrumenten	606	-
<b>NETTO-KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL</b>	<b>103 504</b>	<b>93 759</b>
<b>Wijziging in werkkapitaal</b>	<b>-36 462</b>	<b>-6 075</b>
Beweging van rubrieken in activa	13 047	1 439
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-49 509	-7 514
<b>KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>67 042</b>	<b>87 684</b>
<b>Investerings (-) / Desinvesteringen (+)</b>		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-37 454	-23 742
Overdrachten	63 807	-
Verwerving van aandelen	-54 756	-
Andere materiële vaste activa	- 675	- 244
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-10 235	-1 996
<b>KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-39 314</b>	<b>-25 982</b>
<b>KASSTROMEN VÓÓR FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>27 729</b>	<b>61 702</b>
<b>Financiering (+/-)</b>		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	71 473	43 473
Stijging (+) / Daling (-) van de schulden van financiële leasing	-	-45 127
Verkoop eigen aandelen aangehouden door Vitalfree en Meirfree	2 512	-
Voorschot op optioneel dividend over het boekjaar 2010/2011	-33 606	-
Dividend van het vorig boekjaar (-)	-67 421	-62 652
<b>KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-27 042</b>	<b>-64 306</b>
<b>NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>687</b>	<b>-2 604</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4 179</b>	<b>3 492</b>

# GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZEND €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen: groeps- aandeel	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
<b>EIGEN VERMOGEN OP 30.09.09</b>	<b>233 985</b>	<b>485 340</b>	<b>303 542</b>	<b>-34 499</b>	<b>988 367</b>	<b>61 632</b>	<b>1 049 999</b>
Bestemming van het resultaat	-	-	-34 499	34 499	-	-	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-17 581	-	-17 581	-1 131	-18 712
Dividendsaldo 2009 Befimmo	-	-	-17 581	-	-17 581	-	-17 581
Dividend 2009 Fedimmo aan de minderheidsaandeelhouders	-	-	-	-	-	-1 131	-1 131
Totaalresultaat	-	-	-	46 659	46 659	3 938	50 598
<b>EIGEN VERMOGEN OP 30.09.10</b>	<b>233 985</b>	<b>485 340</b>	<b>251 462</b>	<b>46 659</b>	<b>1 017 445</b>	<b>64 439</b>	<b>1 081 884</b>
Bestemming van het resultaat	-	-	46 659	-46 659	-	-	-
Kapitaalverhoging - fusie Ringcenter	9 260	6 642	-15 902	-	-	-	-
Kapitaalverhoging - keuzedividend	10 867	24 213	-	-	35 080	-	35 080
Uitgekeerd dividend	-	-	-65 580	-66 173	-131 753	-1 841	-133 593
Dividend 2010 Befimmo	-	-	-65 580	-	-65 580	-	-65 580
Voorschot op dividend 2011 Befimmo	-	-	-	-66 173	-66 173	-	-66 173
Dividend 2010 Fedimmo aan de minderheidsaandeelhouders	-	-	-	-	-	-1 841	-1 841
Totaalresultaat	-	-	-	81 856	81 856	5 232	87 088
<b>EIGEN VERMOGEN OP 31.12.11</b>	<b>254 111</b>	<b>516 194</b>	<b>216 639</b>	<b>15 683</b>	<b>1 002 628</b>	<b>67 830</b>	<b>1 070 459</b>

(1) Het detail van de reserves wordt uiteengezet in nota 25.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

1.	Algemene informatie over de Vennootschap	185
2.	Voornaamste boekhoudprincipes	185
3.	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	196
4.	Sectorinformatie	197
5.	Huurinkomsten	200
6.	Met verhuur verbonden kosten	202
7.	Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten	203
8.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	205
9.	Algemene kosten van de Vennootschap	205
10.	Andere operationele opbrengsten en kosten	206
11.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	207
12.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	207
13.	Financieel resultaat	208
14.	Belastingen op het resultaat	210
15.	Resultaat per aandeel	211
16.	Goodwill	211
17.	Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	212
18.	Andere materiële vaste activa	214
19.	Financiële vlottende en vaste activa	214
20.	Vorderingen financiële leasing	214
21.	Handelsvorderingen	214
22.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	215
23.	Kas en kasequivalenten	215
24.	Overlopende rekeningen – activa	215
25.	Kapitaal en reserves	216
26.	Langlopende en kortlopende financiële schulden	216
27.	Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	218
28.	Voorzieningen	218
29.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	219
30.	Andere kortlopende verplichtingen	219
31.	Overlopende rekeningen – verplichtingen	219
32.	Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's	220
33.	Personeelsbeloningen	224
34.	Verbintenissen	227
35.	Transacties met verbonden partijen	230

## 1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

Befimmo (“de Vennootschap”) is een Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak) naar Belgisch recht. Ze heeft de vorm van een “Commanditaire Vennootschap op Aandelen”. Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel (België).

De afsluitingsdatum van de boekjaren van de Vennootschap werd vastgelegd op 31 december van elk jaar. Naar aanleiding van de goedkeuring van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo door de Algemene Vergadering van aandeelhouders van 22 juni 2011 eindigde het voorbije boekjaar, dat begon op 1 oktober 2010, op 31 december 2011. Het had zodoende uitzonderlijk een duur van 15 maanden.

De Vennootschap heeft tijdens het boekjaar 2006/2007 een meerderheidsparticipatie van 90% verworven in de Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht Fedimmo, die haar boekjaar eveneens afsluit op 31 december. In juni 2008 richtte Befimmo de Naamloze Vennootschappen Meirfree en Vitalfree op, waarvan ze zelf aandeelhouder is. Deze vennootschappen sluiten hun boekjaar eveneens af op 31 december. In 2009 verwierf Befimmo alle aandelen van de Luxemburgse vennootschap Axento SA. Deze vennootschap sluit, uitzonderlijk dit jaar, haar rekeningen nog af op 30 september.

De Vennootschap legt dus geconsolideerde financiële staten per 31 december voor.

De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten afgesloten en hun publicatie goedgekeurd op 10 februari 2012.

De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op de verwerving en het beheer van een vastgoedportefeuille.

Op 31 december 2011 bestond de portefeuille vooral uit kantoorgebouwen in Brussel, grotendeels verhuurd aan openbare overheden en, in mindere mate, aan privé-bedrijven. Daarnaast omvat de portefeuille van Befimmo kantoorgebouwen in Vlaanderen en in Wallonië, die op lange termijn verhuurd zijn aan openbare overheden, en uit een gebouw in Luxemburg stad.

De Vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussels en is opgenomen in de BEL 20.

## 2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

### 2.1. Voorstellingsbasis

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

Daarnaast is het boekjaar dat hier wordt onderzocht een verlengd boekjaar van 15 maanden dat de periode van 1 oktober 2010 tot 31 december 2011 betreft.

Voor de opmaak van haar geconsolideerde financiële staten per 31 december 2011 heeft de Vennootschap de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties toegepast die van kracht werden tijdens dit verlengde boekjaar dat op 1 oktober 2010 begon, namelijk:

> De jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen, die bestaan uit een aantal kleinere aanpassingen aan de bestaande normen en interpretaties. Tot die wijzigingen behoort onder meer de aanpassing van de norm IAS 17 – *Lease-overeenkomsten* die bepaalt dat de huur van een terrein voortaan kan ingedeeld worden als leasing, ook al komt er geen eigendomsoverdracht bij

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

kijken, met name in het geval van de huur van een terrein op zeer lange termijn. De toepassing van deze nieuwe bepaling had geen impact op de financiële staten, maar kan de indeling van toekomstige huurovereenkomsten wel beïnvloeden.

> Aanpassingen aan de norm IAS 32 – *Financiële instrumenten: Presentatie – Classificatie van claimemissies*, die geen impact hadden op de financiële staten en er ook in de toekomst geen impact op zouden moeten hebben.

> Aanpassingen aan de norm IFRS 2 – *Op aandelen gebaseerde betalingen*, die geen impact hadden op de financiële staten en er ook in de toekomst geen impact op zouden moeten hebben.

> Interpretatie IFRIC 15 – *Contracten voor de bouw van vastgoed*, die geen impact hadden op de financiële staten en er ook in de toekomst geen impact op zouden moeten hebben.

> Interpretatie IFRIC 17 – *Uitkering van activa in natura aan eigenaars*, die geen impact had op de financiële staten en er ook in de toekomst geen impact zou moeten op hebben.

> Interpretatie IFRIC 18 – *Overdracht van activa van klanten*, die geen impact had op de financiële staten en er ook in de toekomst geen impact zou moeten op hebben.

> Interpretatie IFRIC 19 – *Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten*, die geen impact had op de financiële staten en er ook in de toekomst geen impact zou moeten op hebben.

Daarnaast heeft de Vennootschap niet gekozen voor een vervroegde toepassing van de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die werden uitgegeven vóór de datum van afsluiting van de geconsolideerde financiële staten, maar die in voege treden na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2011, namelijk:

> De norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten* die de verwerking van de financiële instrumenten herstructureert, maar nog niet op Europees niveau werd goedgekeurd, in afwachting van de voltooiing van het hele project door de IASB. Deze norm zou in het boekjaar 2015 van kracht worden.

> Drie nieuwe normen en aanpassingen aan twee bestaande normen inzake de geconsolideerde participaties en informatievervalsing ter zake:

- Norm IFRS 10 - *Geconsolideerde jaarrekening*, die de notie van controle toelicht en ze in een uniek model integreert. De toepassing van deze nieuwe norm zou geen invloed moeten hebben op de consolidatieperimeter.
- Norm IFRS 11 - *Gezamenlijke overeenkomsten* die de norm IAS 31 – *Belangen in joint ventures* vervangt en met name oplegt om de methode van de vermogensmutatie toe te passen op de joint ventures. Deze nieuwe norm zou geen impact moeten hebben op de geconsolideerde financiële staten.
- Norm IFRS 12 - *Informatievervalsing over belangen in andere entiteiten* die oplegt om bijkomende informatie voor te leggen in de bijlagen betreffende de geconsolideerde participaties en de participaties waarop vermogensmutatie is toegepast. De toepassing van deze nieuwe norm zou een invloed moeten hebben op de bijlagen bij de geconsolideerde financiële staten.
- Aanpassingen aan de norm IAS 27 - *De enkelvoudige jaarrekening*. Deze aangepaste norm zal enkel nog enkelvoudige financiële staten behandelen en zal dus niet meer van toepassing zijn op de geconsolideerde financiële staten.
- Aanpassingen aan de norm IAS 28 - *Investeringen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures* die geen impact zouden moeten hebben op de geconsolideerde financiële staten.

Deze nieuwe en aangepaste normen worden tijdens het boekjaar 2013 van kracht.

> Norm IFRS 13 – *Waardering van de reële waarde* die de basis vastlegt voor de waardering van de reële waarde en die oplegt om bijkomende informatie te verschaffen in de bijlagen. De eventuele impact van deze nieuwe norm op de bepaling van de reële waarde, in het bijzonder op de vastgoedbeleggingen, wordt momenteel onderzocht. Bovendien zou de toepassing van deze nieuwe norm een invloed moeten hebben op de informatie die in de bijlagen over de reële waarde wordt verschaft. De norm moet in het boekjaar 2013 van kracht worden.

> Aanpassingen aan de norm IAS 1 – *Presentatie van de jaarrekeningen – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* die de afzonderlijke presentatie opleggen van de andere elementen van het totaalresultaat die naar het resultaat worden overgedragen (*recycling*). Deze aanpassingen zullen een invloed hebben op de presentatie van het totaalresultaat. Ze moeten in het boekjaar 2013 van kracht worden.

> Aanpassingen aan de norm IAS 12 – *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Ze moeten in het boekjaar 2013 van kracht worden.

> Aanpassingen aan de norm IAS 19 – *Personeelsbeloningen* die onder meer betrekking hebben op (i) de afschaffing van de zogenoemde corridor-methode met de verplichting om alle actuariële verschillen onmiddellijk bij het eigen vermogen te verrekenen (totaalresultaat), op (ii) de toepassing van één enkele interestvoet voor de waardering van de nettorente op de nettoverplichtingen (-activa) verbonden aan de toegezegde pensioenregelingen en op (iii) de in de bijlagen te verschaffen informatie. Deze aanpassingen zullen een beperkte invloed hebben op de financiële staten, onder andere wat betreft de opname van de actuariële verschillen. Ze moeten in het boekjaar 2013 van kracht worden.

> Aanpassingen aan de norm IAS 24 – *Informatieverschaffing over verbonden partijen* die de definitie van een verbonden partij wijzigen en uitzonderingen opnemen voor de entiteiten die aan de Staat verbonden zijn. Deze wijzigingen zouden een beperkte invloed kunnen hebben op de informatie die in de bijlagen betreffende de verbonden partijen wordt verschaft. Ze moeten in het boekjaar 2012 van kracht worden.

> Aanpassingen aan de norm IAS 32 – *Financiële instrumenten: presentatie – Compensatie van de financiële activa en verplichtingen* die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Ze moeten in het boekjaar 2014 van kracht worden.

> Aanpassingen aan de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: informatieverschaffing – Compensatie van de financiële activa en verplichtingen* die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Ze moeten in het boekjaar 2013 van kracht worden.

> Aanpassingen aan de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: informatieverschaffing – Verwijdering uit de balans* die opleggen om bijkomende informatie voor te leggen in de toelichting. Deze aanpassingen zouden een beperkte invloed kunnen hebben op de bijlagen. Ze moeten in het boekjaar 2012 van kracht worden.

> Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen, die een geheel van kleine aanpassingen aan zes bestaande normen en één bestaande interpretatie omvatten. Deze verbeteringen zouden geen invloed moeten hebben op de financiële staten. Ze zouden in het boekjaar 2012 van kracht moeten worden.

In de meeste gevallen is de waarde van de verrekende activa en verplichtingen in de IFRS-balans van Befimmo gelijk aan hun reële waarde, gezien de belangrijkste activarubrieken (vastgoedbeleggingen, vastgoedcertificaten, enz.) geboekt worden tegen hun marktwaarde of tegen de slotkoers op de beurs, en de financiële schulden grotendeels variabele rentevoeten hebben, terwijl de handelsschulden kortlopend zijn; de nominale waarden van deze verplichtingen zijn dus omzeggens gelijk aan hun reële waarde. De twee obligatie-uitgiftes en de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten en vruchtgebruikvergoeding zijn echter een uitzondering. Deze schulden worden inderdaad uitgegeven tegen vaste rentevoeten en in de rekening gewaardeerd tegen de afgeschreven schulden. Deze vertegenwoordigen

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

44% van de financiële schuld op 31 december 2011. De toelichting bij de geconsolideerde financiële staten nr. 26 geeft echter een voorstelling van de raming van hun reële waarde, waaruit blijkt dat het verschil ten opzichte van hun nominale waarde vrij beperkt is.

## 2.2. Algemene consolidatieprincipes

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

### Dochteronderneming

Een dochteronderneming is een entiteit waarover de Vennootschap de controle heeft. Dit betekent dat de Vennootschap, rechtstreeks of onrechtstreeks via haar dochterondernemingen, meer dan 50% van de stemrechten heeft of de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen, om zo de voordelen die uit de activiteiten van de dochteronderneming voortvloeien, te bekomen.

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

### Gezamenlijk gecontroleerde entiteit

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

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

### Geassocieerde ondernemingen

Een geassocieerde onderneming is een onderneming waarop de Vennootschap een duidelijke invloed uitoefent, zonder ze echter te controleren.

Ze wordt geboekt volgens de methode van de vermogensmutatie.

### Uit de consolidatie uitgesloten transacties

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

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

## 2.3. Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

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



De kosten in verband met de verwerving, zoals erelonen aan adviseurs, worden rechtstreeks als last geboekt.

De goodwill is onderworpen aan een minstens jaarlijks uit te voeren waardeverminderingstest, overeenkomstig de norm IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa*.

## 2.4. Vreemde valuta

### Transacties in vreemde valuta

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

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

De verliezen en winsten die ontstaan uit de transacties in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening als “financiële winsten of verliezen” opgenomen.

### Buitenlandse activiteiten

In het kader van de consolidatie worden de activa en verplichtingen van de activiteiten die de Vennootschap in het buitenland uitoefent, omgerekend in euro tegen de slotkoers bij de opmaak van de financiële staten. De resultaten worden omgerekend in euro tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode.

De omrekeningsverschillen die daaruit volgen, verrekend onder de rubriek “Omrekeningsverschillen” in het eigen vermogen.

## 2.5. Immateriële vaste activa

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

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

## 2.6. Vastgoedbeleggingen

### 2.6.1. Algemene principes

Vastgoed beschikbaar voor verhuring en/of voor waardestijgingen wordt als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste boeking gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de verbonden transactiekosten en de niet-verrekenbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven door een fusie, een splitsing of een inbreng van een activiteitstak, worden de belastingen op de mogelijke meerwaarden op de overgenomen entiteiten opgenomen in de kostprijs van de betrokken activa. Na de eerste boeking worden vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde gewaardeerd.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op vernieuwing, blijft tegen de reële waarde gewaardeerd. Gebouwen in aanbouw voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden eveneens tegen hun reële waarde geboekt.

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

Aan het einde van elk boekjaar bepaalt de onafhankelijke expert gedetailleerd de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Bij de afsluiting van de eerste drie kwartalen van het boekjaar past de expert zijn waardebeoordeling aan in overeenstemming met de evolutie van de markt en de specifieke kenmerken van het vastgoed.

Alle winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde, worden in de resultatenrekening geboekt.

## **2.6.2. Commissies betaald aan de vastgoedmakelaars en andere transactiekosten**

De boekwaarde van de activa bevat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook als het vastgoed verworven is via een aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. In deze verschillende gevallen worden de notaris- en auditkosten echter opgenomen als lasten in de resultatenrekening.

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

## **2.6.3. Werken uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen**

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

### Verbeteringswerken

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

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

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

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

### Uitgebreide renovatiewerken

Het betreft werken die om de 25 tot 35 jaar worden uitgevoerd om het gebouw grondig met de moderne bouwtechnieken te renoveren, meestal met behoud van de bestaande structuur.

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

Overeenkomstig de norm IAS 23 – *Financieringskosten* worden de kosten voor leningen geïmmobiliseerd en op de activazijde van de balans geboekt in de rubriek “Vastgoedbeleggingen”, voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten oplevert.

Aangezien de vastgoedbeleggingen tegen hun reële worden gewaardeerd, heeft deze boekhoudmethode geen impact op het nettoresultaat, maar enkel op de presentatie van de bestanddelen van het resultaat.

### Onderhouds- en herstellingswerken

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

#### **2.6.4. Vastgoed voor eigen gebruik door de eigenaar**

Een vastgoedbelegging die de eigenaar beslist zelf te betrekken, wordt herschikt binnen de materiële vaste activa. Haar reële waarde op de datum van de herschikking wordt dan haar kostprijs voor de boekhoudkundige verwerking.

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

## **2.7. Overige materiële vaste activa**

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

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

- > Voertuigen: 4 jaar;
- > Computeruitrusting: 3 jaar;
- > Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar;
- > Geleasde uitrusting: duur van het contract.

## **2.8. Financiële activa**

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

Er zijn 4 types financiële activa: (i) de activa die aangehouden worden tot het einde van hun looptijd, (ii) de activa die worden geboekt tegen hun reële waarde op de resultatenrekening, (iii) de voor verkoop beschikbare activa en tot slot (iv) de leningen en vorderingen.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

(i) De tot einde looptijd aangehouden activa

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

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

Deze activa omvatten:

de voor handelsdoeleinden aangehouden activa, d.w.z. activa voornamelijk verworven met het doel ze op korte termijn weer te verkopen;

de activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, in overeenstemming met de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*.

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

(iii) De voor verkoop beschikbare activa

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

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

(iv) Leningen en vorderingen

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

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

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

De Vennootschap gebruikt afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om haar blootstelling aan rente- en wisselrisico's af te dekken die voortvloeien uit de financiering van haar activiteiten. De Vennootschap houdt geen derivaten aan noch geeft zij derivaten uit voor speculatieve doeleinden. Derivaten die niet in aanmerking komen voor indekkingsboekhouding (volgens de IFRS-normen), worden echter verwerkt als financiële instrumenten aangehouden voor handelsdoeleinden.

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

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

(i) Reële-waarde-indekking

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

(ii) Kasstroomindekking

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

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

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

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstroom wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

Zelfs al garanderen ze een effectieve economische indekking, toch beantwoorden sommige instrumenten niet aan de definitie van indekkingsboekhouding (*hedge accounting*) volgens de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*. De wijzigingen in de reële waarde van derivaten die niet voldoen aan de criteria van indekkingsboekhouding, worden rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt.

## 2.9. Vastgoed bestemd voor verkoop

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

## 2.10. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, verminderd met de bedragen die als niet meer invorderbaar beschouwd worden. Deze waardevermindering wordt in de resultatenrekening geboekt.

## 2.11. Kas en kasequivalenten

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

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

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 2.12. Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

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

## 2.13. Kapitaal

Gewone aandelen worden in het eigen vermogen opgenomen.

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

Dividenden worden opgenomen als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van aandeelhouders worden toegekend.

De aangehouden eigen aandelen worden tegen hun historische waarde geboekt op het debet van de rekening aan de zijde van de verplichtingen "Eigen aandelen (-)".

## 2.14. Rentedragende leningen

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

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

## 2.15. Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun nominale waarde gewaardeerd.

## 2.16. Personeelsbeloningen

De Venootschap heeft zowel (i) toegezegde pensioenregelingen als (ii) toegezegde bijdrageregelingen.

(i) Toegezegde pensioenregeling

Het betreft een pensioenplan dat een bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensioen en dat meestal afhangt van verschillende factoren zoals de leeftijd, de diensttijd en het loon.

Het in de balans geboekte bedrag is gebaseerd op actuariële berekeningen (met de *projected unit credit*-methode). Het vertegenwoordigt de contante waarde van de uitkeringsverplichtingen, rekening houdend met de niet-opgenomen actuariële winsten of verliezen, verminderd met de nog niet opgenomen pensioenkosten van verstreken diensttijd en met de reële waarde van de fondsbeleggingen.

Indien het bedrag positief is, wordt een voorziening aangelegd op de passiefzijde. Deze vertegenwoordigt de toeslag die de Vennootschap aan haar werknemers zou moeten betalen bij hun pensioen. Is dit bedrag negatief, dan wordt op de balans enkel een actief opgenomen als de Vennootschap in de toekomst voordeel kan halen uit deze overfinanciering van het plan.

Actuariële winsten en verliezen worden geboekt indien de netto cumulatieve niet-opgenomen winsten of verliezen aan het einde van de vorige verslagperiode de hoogste waarde overschrijden tussen enerzijds 10% van de geactualiseerde waarde van de toegezegde pensioenregeling op die datum en anderzijds 10% van de reële waarde van de activa van het plan op die datum. Het gedeelte van de actuariële winsten en verliezen dat deze limieten overschrijdt, wordt verdeeld over de verwachte gemiddelde resterende dienstperiode van de werknemers die in het plan participeren. Deze berekeningen worden uitgevoerd voor elke toegezegde pensioenregeling van de Vennootschap.

(ii) Toegezegde bijdragenregeling

Dit is een pensioenplan waarbij de Vennootschap vaste bijdragen afdraagt aan een aparte entiteit. De Vennootschap heeft geen enkele, in rechte afdwingbare of feitelijke, verplichting om bijkomende bijdragen te betalen indien het fonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij in de huidige of voorbije dienstperiodes hebben geleverd.

De bijdragen worden als lasten opgenomen wanneer ze verschuldigd zijn, en worden dan in de personeelskosten verwerkt.

## 2.17. Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen, wanneer er aan volgende drie voorwaarden is voldaan:

- er is een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het is waarschijnlijk dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om deze verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting kan op betrouwbare wijze worden geschat.

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

## 2.18. Opbrengsten

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

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



# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 2.19. Winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen

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

## 2.20. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante belasting en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening behalve wanneer ze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen in het eigen vermogen opgenomen.

De courante belasting bestaat uit de verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals uit alle aanpassingen van de betaalde (of terug te vorderen) belastingen in verband met de vroegere jaren. Ze wordt berekend volgens het belastingtarief dat op de afsluitingsdatum geldt.

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

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

## 3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

### 3.1. Significante beoordelingen betreffen de boekhoudmethodes van de Vennootschap

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

### 3.2. Belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

#### Schatting van de reële waarde en, in voorkomend geval, van de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen

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

#### Geschillen en onzekerheden

De Vennootschap is, en kan dat in de toekomst zijn, verwickeld in gerechtelijke procedures. Tot op vandaag is Befimmo als eiseres of verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die globaal geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. De waarschijnlijkheid van eruit resulterende activa of passiva is namelijk bijzonder klein en/of het gaat om relatief onaanzienlijke bedragen.

## 4. SECTORINFORMATIE

Befimmo heeft een vastgoedportefeuille die voor 100% uit kantoren bestaat<sup>(1)</sup>.

Naar aanleiding van de overname van Fedimmo, in december 2006, werden de sectoren Vlaanderen en Wallonië ingericht. Daarnaast werd ook de sector Luxemburg stad ingericht, na de overname van het gebouw Axento in juli 2009.

Geografisch is de vastgoedportefeuille van Befimmo grotendeels in Brussel gelegen (72,8%). De resterende 27,1% betreft gebouwen in Vlaanderen (18,5%), Wallonië (4,6%) en Luxemburg stad (4,1%).

Op de Brusselse markt (zie kaart in het hoofdstuk “Brusselse vastgoedmarkt” van het beheersverslag) kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden: CBD (*Central Business District*), Brussel gedecentraliseerd, Brussel rand.

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uitgebreid beschreven in het hoofdstuk “Portefeuille” van het beheersverslag.



	Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
	14 112	11 042	26 515	21 388	5 189	5 376	-	-	156 037	124 012
	13 307	10 115	24 687	20 394	5 134	5 262	-	-	146 764	115 699
	- 3 071	- 3 367	4 881	443	- 671	709	-	-	- 26 403	- 34 557
	-	-	2 275	-	-	-	-	-	14 769	215
	<b>10 236</b>	<b>6 747</b>	<b>31 843</b>	<b>20 837</b>	<b>4 463</b>	<b>5 971</b>	-	-	<b>135 131</b>	<b>81 356</b>
	7,6%	8,3%	23,6%	25,6%	3,3%	7,3%	-	-	100%	100%
							- 17 695	- 12 512	- 17 695	- 12 512
							- 72	8 970	- 72	8 970
							- 29 458	- 26 566	- 29 458	- 26 566
							- 818	- 651	- 818	- 651
									87 088	50 598
									81 856	46 659
									5 232	3 938
	2 673	2 673	5 710	5 826	-	-	-	-	15 774	15 890
	90 826	91 466	364 590	363 636	81 415	82 244	-	-	1 971 282	1 922 611
	2 431	2 685	1 224	2 819	- 158	3	-	-	118 014	34 795
	2 264	2 381	-	-	-	-	38 529	44 193	40 793	46 574
	<b>95 763</b>	<b>96 521</b>	<b>370 300</b>	<b>369 462</b>	<b>81 415</b>	<b>82 244</b>	<b>38 529</b>	<b>44 193</b>	<b>2 027 849</b>	<b>1 985 075</b>
	4,7%	4,9%	18,3%	18,6%	4,0%	4,1%	1,9%	2,2%	100%	100%
	-	-	-	-	-	-	957 390	903 191	957 390	903 191
							1 070 459	1 081 884	1 070 459	1 081 884
							1 002 628	1 017 445	1 002 628	1 017 445
							67 830	64 439	67 830	64 439
	-	-	-	-	-	-	<b>2 027 849</b>	<b>1 985 075</b>	<b>2 027 849</b>	<b>1 985 075</b>

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 5. HUURINKOMSTEN

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
<b>Huur</b>	<b>156 235</b>	<b>126 072</b>	<b>120 030</b>	<b>119 900</b>
Gegarandeerde inkomsten	716	-	4 352	4 901
Huurskortingen	-1 666	-1 365	-1 212	-1 229
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	- 428	- 387	- 92	- 68
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1 180	516	1 171	507
<b>Huurinkomsten</b>	<b>156 037</b>	<b>124 836</b>	<b>124 248</b>	<b>124 012</b>

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

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

(in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Op minder dan één jaar	130 187	120 244
Tussen één en vijf jaar	416 562	387 080
Op meer dan vijf jaar	639 404	627 308
<b>Huurinkomsten</b>	<b>1 186 153</b>	<b>1 134 632</b>

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

De bedragen die voortkomen uit de jaarlijkse indexatie op de huurgelden en die geïnd werden door Befimmo belopen respectievelijk 3,2 miljoen € en 0,0 miljoen € voor de boekjaren 2010/2011 en 2009/2010. Deze bedragen hangen af van de toegepaste indexering.

### Type-huurovereenkomst van Befimmo

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

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

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

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

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

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

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

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

Elke huurovereenkomst wordt geregistreerd.

## Type-huurovereenkomst van Fedimmo

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

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

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

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

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

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

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

De huurovereenkomsten worden geregistreerd.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 6. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

III. Met verhuur verbonden kosten (in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	- 349	- 284	- 262	- 261
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 362	- 335	- 366	- 519
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	426	412	71	221
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>- 285</b>	<b>- 207</b>	<b>- 557</b>	<b>- 560</b>

Deze tabel bevat de bedragen:

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

(in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Op minder dan één jaar	302	435
Tussen één en vijf jaar	1 179	1 377
Op meer dan vijf jaar	11 953	11 654
<b>Huurinkomsten</b>	<b>13 434</b>	<b>13 466</b>

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

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



## 7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

31.12.11 (15 maanden) (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-11 807</b>	<b>8 311 IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>
<u>Recurrente</u>	<u>-7 415</u>	<u>3 323 Recurrente</u>
Herstellingen	-5 061	2 405 Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 439	555 Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	- 915	363 Verzekeringspremies
<u>Niet recurrente</u>	<u>-4 392</u>	<u>3 453 Niet recurrente</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-4 274	2 497 Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	- 118	2 Recuperatie op schadegevallen
		Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
		953
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1 950</b>	<b>1 535 Beheerkosten vastgoed</b>
Externe beheervergoedingen	-1 950	1 535 Verkregen beheervergoedingen
<b>X. Commerciële kosten</b>	<b>-1 161</b>	<b>-1 161</b>
Makelaarscommissies	- 928	- 928
Publiciteit	- 3	- 3
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 230	- 230
<b>XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-3 179</b>	<b>-3 179</b>
<b>XIII. Andere vastgoedkosten</b>	<b>- 256</b>	<b>- 256</b>
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-18 355</b>	<b>-10 044 8 311 IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>

31.12.11 (12 maanden - herwerkte periode) (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-9 582</b>	<b>6 439 IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>
<u>Recurrente</u>	<u>-6 151</u>	<u>2 562 Recurrente</u>
Herstellingen	-4 218	1 757 Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 161	456 Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	- 772	349 Verzekeringspremies
<u>Niet recurrente</u>	<u>-3 431</u>	<u>2 669 Niet recurrente</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-3 321	1 730 Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	- 110	829 - Recuperatie op schadegevallen
		939 Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1 548</b>	<b>1 208 Beheerkosten vastgoed</b>
Externe beheervergoedingen	-1 548	1 208 Verkregen beheervergoedingen
<b>X. Commerciële kosten</b>	<b>- 895</b>	<b>- 895</b>
Makelaarscommissies	- 713	- 713
Publiciteit	- 3	- 3
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 179	- 179
<b>XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-2 458</b>	<b>-2 458</b>
<b>XIII. Andere vastgoedkosten</b>	<b>- 252</b>	<b>- 252</b>
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-14 736</b>	<b>-8 297 6 439 IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

31.12.10 (12 maanden - herwerkte periode) (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-9 164</b>	<b>5 823 IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>
<u>Recurrente</u>	<u>-6 853</u>	<u>3 219 Recurrente</u>
Herstellingen	-4 811	2 532 Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 256	414 Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	- 786	273 Verzekeringspremies
<u>Niet recurren</u>	<u>-2 311</u>	<u>1 437 Niet recurren</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-2 165	1 299 Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	- 147	95 Recuperatie op schadegevallen
		43 Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1 504</b>	<b>1 167 Beheerkosten vastgoed</b>
Externe beheervergoedingen	-1 504	1 167 Verkregen beheervergoedingen
<b>X. Commerciële kosten</b>	<b>-1 076</b>	
Makelaarscommissies	- 914	
Publiciteit	- 15	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 147	
<b>XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-2 474</b>	
<b>XIII. Andere vastgoedkosten</b>	<b>- 47</b>	
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-14 266</b>	<b>5 823 IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>

30.09.10 (12 maanden) (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-9 417</b>	<b>5 572 IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>
<u>Recurrente</u>	<u>-7 179</u>	<u>3 255 Recurrente</u>
Herstellingen	-5 017	2 564 Herstellingen
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 281	375 Vergoedingen voor totale waarborgen
Verzekeringspremies	- 881	316 Verzekeringspremies
<u>Niet recurren</u>	<u>-2 238</u>	<u>1 073 Niet recurren</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-2 056	893 Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
Schadegevallen	- 182	94 Recuperatie op schadegevallen
		86 Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1 584</b>	<b>1 244 Beheerkosten vastgoed</b>
Externe beheervergoedingen	-1 584	1 244 Verkregen beheervergoedingen
<b>X. Commerciële kosten</b>	<b>- 948</b>	
Makelaarscommissies	- 712	
Publiciteit	- 15	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 222	
<b>XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-2 124</b>	
<b>XIII. Andere vastgoedkosten</b>	<b>- 185</b>	
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-14 258</b>	<b>5 572 IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>

Deze tabellen wijzen voor het boekjaar 2010/2011 en het boekjaar 2009/2010 op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

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

(in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>32 619</b>	<b>26 110</b>	<b>26 972</b>	<b>26 936</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	13 898	10 912	11 458	11 391
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	18 721	15 198	15 514	15 545
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-32 208</b>	<b>-25 995</b>	<b>-26 164</b>	<b>-26 109</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-12 345	-9 821	-9 935	-9 893
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-19 864	-16 173	-16 230	-16 216
<b>Totaal</b>	<b>411</b>	<b>115</b>	<b>808</b>	<b>827</b>

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

## 9. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
Personeelskosten	-7 348	-5 806	-5 192	-4 906
Werkingskosten	-2 474	-2 052	-1 798	-1 839
Erelonen	-2 131	-1 908	-1 650	-1 799
Kosten verbonden met het statuut van Vastgoedbevak	-2 184	-1 636	-1 649	-1 630
Bedragen gestort aan de Zaakvoerder Befimmo NV	-3 558	-2 816	-2 410	-2 338
- Terugbetaling van kosten rechtstreeks verbonden met zijn opdracht (de vergoedingen van de Bestuurders inbegrepen)	-1 521	-1 254	-1 004	- 982
- Vergoeding rechtstreeks in verhouding tot het resultaat van Befimmo CommVA	-2 038	-1 563	-1 406	-1 356
<b>Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>-17 695</b>	<b>-14 218</b>	<b>-12 700</b>	<b>-12 512</b>

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan uit alle kosten die niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer, het onderhoud en de maintenance van de gebouwen. Ze omvatten het geheel van de personeelskosten van de Vennootschap (vergoedingen, sociale lasten, enz.), de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.) en de erelonen die aan verschillende externe adviseurs werden betaald (op juridisch, technisch, financieel, fiscaal vlak, enz.), met name in het kader van welbepaalde projecten.

De kosten verbonden met het statuut van Befimmo omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering op een publieke markt (Euronext Brussels, kosten de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), enz.) en voor haar statuut van Vastgoedbevak (driemaandelijks waardering van de portefeuille, kosten depositobank, enz.).

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

De bedragen die uitgekeerd worden aan de Zaakvoerder Befimmo NV omvatten enerzijds de kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan zijn opdracht, met inbegrip van de vergoedingen van de Bestuurders, en anderzijds, de vergoeding van de Zaakvoerder Befimmo NV, zoals werd vastgelegd in de statuten van Befimmo CommVA.

Personeelsbestand van de Vennootschap <sup>(1)</sup>	31.12.11	30.09.10
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	39	40
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	37,39	38,90

## 10. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
Spreiding van de huurkortingen	- 902	- 996	791	945
Andere	830	806	671	809
Uitzonderlijke opbrengst n.a.v. de opzegging van de erfpacht op blok 2 van WTC	-	-	7 216	7 216
<b>Andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>- 72</b>	<b>- 191</b>	<b>8 678</b>	<b>8 970</b>

Deze rubriek bevat, recurrent, de compensatie van het effect van de spreiding van de toegekende huurkortingen. De spreiding van de huurkortingen, die volgens de IFRS-normen bij de huurinkomsten geboekt wordt, wordt op dit niveau geneutraliseerd, zodat het effect op het nettoresultaat van de Vennootschap nul is.

De andere elementen van deze rubriek zijn niet-recurrent en bestaan, voor dit boekjaar, hoofdzakelijk uit erelonen die voor de coördinatie van bepaalde werken voor rekening van de Staat werden geïnd.

(1) Personeelsbestand van de Vennootschap zonder de CEO.

## 11. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	59 620	735
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-44 850	- 520
<b>Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>14 769</b>	<b>215</b>

Het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen bestaat voornamelijk uit de overdracht van de gebouwen Empress Court in Brussel en Kattendijkdok in Antwerpen.

De Vennootschap verkocht ook twee kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpssteenweg 177 in Brussel.

## 12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34 522	31 038	15 063	17 824
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-60 925	-50 022	-46 690	-52 381
<b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-26 403</b>	<b>-18 984</b>	<b>-31 628</b>	<b>-34 557</b>

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

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 13. FINANCIEEL RESULTAAT

(in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
<b>(+) XX. Financiële inkomsten</b>	<b>333</b>	<b>284</b>	<b>335</b>	<b>369</b>
(+) Geïnde interesten en dividenden	108	71	207	172
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	78	65	128	197
(+) Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	148	148	-	-
<b>(+/-) XXI. Netto interestkosten</b>	<b>-30 948</b>	<b>-25 802</b>	<b>-20 428</b>	<b>-20 704</b>
(-) Nominale interestlasten op leningen	-20 945	-18 220	-9 650	-9 253
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 672	- 519	- 608	- 608
(-) Andere interestkosten	- 71	- 58	- 725	-1 245
(+) Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	2 123	2 123	-	-
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	2 123	2 123	-	-
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-11 383	-9 128	-9 445	-9 597
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-11 383	-9 128	-9 445	-9 597
<b>(-) XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>-3 881</b>	<b>-3 306</b>	<b>-2 415</b>	<b>-2 457</b>
(-) Bankkosten en andere commissies	-3 275	-2 700	-2 415	-2 457
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	- 606	- 606	-	-
<b>(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>5 038</b>	<b>-2 523</b>	<b>1 350</b>	<b>-3 774</b>
(+/-) Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5 035	-2 525	1 336	-3 789
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	5 035	-2 525	1 336	-3 789
(+/-) Andere	3	2	14	15
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-29 458</b>	<b>-31 347</b>	<b>-21 158</b>	<b>-26 566</b>

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) bedraagt -34,5 miljoen € (15 maanden) op 31 december 2011, ten opzichte van -22,8 miljoen € (12 maanden) op 30 september 2010. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) daalt het financieel resultaat met 28,1% en gaat van -22,5 miljoen € op 31 december 2010 naar -28,8 miljoen € op 31 december 2011. Deze evolutie is vooral te verklaren door:

- de verhoging van de korte rentes (het gemiddelde van de Euribor-rentes 1 maand en 3 maanden ging van 0,69% naar 1,29%);
- de verhoging van de marges op de nieuwe financieringen die in 2011 werden aangegaan; en
- de stijging van de gemiddelde schuldenlast (met ongeveer 37 miljoen € over de laatste 12 maanden).

De gemiddelde financieringskosten (marge en indekkingskosten inbegrepen) bedragen 3,55% over de laatste twaalf maanden van het voorbije boekjaar, vergeleken met 2,97% over het boekjaar 2009/2010.

Zoals wordt vereist door de IFRS-norm 7 – *Financiële instrumenten: informatieverschaffing*, maken de volgende tabellen het onderscheid mogelijk tussen de aard van de financiële activa en passiva die aan de basis liggen van de financiële last of opbrengst die in het financieel resultaat van het afgesloten boekjaar wordt weergegeven:

(in duizend €)	TOTAAL		Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening		Leningen en vorderingen		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
Financiële inkomsten	333	369	156	162	178	207	-	-
Netto interestkosten	-30 948	-20 704	-9 260	-9 597	389	390	-22 078	-11 497
Andere financiële kosten	-3 881	-2 457	- 606	-	-	-	-3 275	-2 457
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 038	-3 774	5 038	-3 785	-	-	-	11
<b>Totaal resultaat voor financiële activa / verplichtingen</b>	<b>-29 458</b>	<b>-26 566</b>	<b>-4 672</b>	<b>-13 221</b>	<b>567</b>	<b>597</b>	<b>-25 352</b>	<b>-13 942</b>

(in duizend €)	TOTAAL		Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening		Leningen en vorderingen		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)
	<i>herwerkte periodes</i>		<i>herwerkte periodes</i>		<i>herwerkte periodes</i>		<i>herwerkte periodes</i>	
Financiële inkomsten	284	335	148	170	136	165	-	-
Netto interestkosten	-25 802	-20 428	-7 005	-9 445	227	557	-19 024	-11 540
Andere financiële kosten	-3 306	-2 415	- 606	-	-	-	-2 700	-2 415
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 523	1 350	-2 523	1 339	-	-	-	11
<b>Totaal resultaat voor financiële activa / verplichtingen</b>	<b>-31 347</b>	<b>-21 158</b>	<b>-9 987</b>	<b>-7 936</b>	<b>364</b>	<b>722</b>	<b>-21 724</b>	<b>-13 944</b>



# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 14. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

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

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	31.12.11 (12 maanden)	31.12.10 (12 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
		<i>herwerkte periodes</i>		
Lopende belastingen van het boekjaar	- 823	- 673	- 652	- 652
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	5	5	1	1
<b>Vennootschapsbelasting</b>	<b>- 818</b>	<b>- 668</b>	<b>- 651</b>	<b>- 651</b>

Befimmo is een Commanditaire Vennootschap op Aandelen met het statuut van Vastgoedbevak; dit statuut houdt in dat ze vrijgesteld is van de vennootschapsbelasting op haar resultaat.

De Vennootschap is niettemin onderworpen aan een belastingheffing tegen het belastingtarief voor vennootschappen (33,99%) op haar niet-toegestane uitgaven. Het geraamde te betalen belastingbedrag op deze uitgaven bedraagt 0,82 miljoen € op 31 december 2011, en was op die datum volledig gedekt door een voorziening.

Daarnaast blijft de dochteronderneming Fedimmo, als naamloze vennootschap, onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Na het in rekening brengen van de gecumuleerde notionele interestaftrek op het eigen vermogen, is haar heffingsgrondslag voor boekjaar 2010/2011 echter nul. Rekening houdend met de eerder aangelegde reserves van notionele interesten bedraagt de totale over te dragen reserve naar de volgende boekjaren 2,1 miljoen € op 31 december 2011. Er werden fiscale maatregelen aangekondigd die in de toekomst zouden kunnen leiden tot een beperking van de aftrekbaarheid van de notionele interesten. Tot op vandaag werden de teksten niet gepubliceerd.

Naast het feit dat geen enkele lopende belasting wordt geregistreerd voor Fedimmo, zou dus een actief van uitgestelde belastingen geboekt moeten worden ten belope van een bedrag dat gelijk is aan 33,99% van de overdracht van notionele interesten, teneinde de fiscale reserve weer te geven die aftrekbaar is van de toekomstige winsten. Aangezien de fiscale vooruitzichten voor Fedimmo echter tonen dat de heffingsgrondslag voor elk boekjaar nul zou moeten zijn, dankzij de aftrekbaarheid van de notionele interesten, zou de Vennootschap dit actief van uitgestelde belasting niet moeten realiseren, zodat dit niet geboekt wordt.

Gezien Fedimmo voor de opmaak van de statutaire rekeningen niet onderworpen is aan het IFRS-referentiesysteem, vereisen de Belgische boekhoudnormen dat de waardering van haar vastgoedportefeuille gebeurt volgens de methode van afschrijving van de kostprijs. Zo laat deze waarderingsmethode een verschil ontstaan tussen de fiscale waarde van de gebouwen (vastgelegd volgens de Belgische boekhoudnormen) en hun investeringswaarde die de experts bepaalden. In zoverre de realisatiewaarde van het vastgoed (investeringswaarde min de toepasbare registratierechten) onder zijn fiscale waarde ligt, zou geen enkele belasting verschuldigd zijn bij realisatie van het vastgoed en bijgevolg dient er geen fiscale latentie te worden geboekt.

## 15. RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
<b>TELLER</b>		
Nettoresultaat van het boekjaar	87 088	50 598
Minderheidsbelangen	5 232	3 938
Groepsaandeel	81 856	46 659
<b>NOEMER</b>		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	17 538 069	16 790 103
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	16 815 751	16 790 103
<b>Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)</b>	<b>4,87</b>	<b>2,78</b>
<b>Dividend van het boekjaar</b>		
Voorschot op dividend (bruto)	68 685	-
Brutodividendsaldo	17 945	-
Brutodividend	-	65 580
<b>Totaal brutodividend van het boekjaar</b>	<b>86 630</b>	<b>65 580</b>
Brutodividend per aandeel (in €)	4,9285	3,9059

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen die tijdens het betrokken boekjaar in omloop waren (zonder de eigen aandelen in het bezit van Meifree NV en Vitalfree NV, dochterondernemingen voor 100% van Befimmo).

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

## 16. GOODWILL

De overname van Fedimmo heeft voor Befimmo een goodwill gegenereerd uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van de verworven nettoactiva. Deze goodwill, ingeschreven op de actiefzijde in de balans van de geconsolideerde financiële staten, staat voor de toekomstige economische voordelen, die verbonden zijn met de synergieën, optimaliseringen en ontwikkelingsvooruitzichten van een portefeuille van geografisch gespreide gebouwen.

Onderstaande tabel toont de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	31.12.11	30.09.10
<b>KOSTEN</b>		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	15 890	15 890
Extra bedragen, verbonden met bedrijfscombinaties, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-	-
Verminderingen, verbonden met vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 116	-
Saldo bij einde van het boekjaar	15 774	15 890
<b>WAARDEVERLIEZEN</b>		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	-	-
Waardeverliezen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-	-
Saldo bij einde van het boekjaar	-	-
<b>BOEKWAARDE</b>		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	15 890	15 890
Waarde bij einde van het boekjaar	15 774	15 890

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

(in duizend €)	31.12.11	30.09.10
<b>KOSTEN</b>		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	15 890	15 890
Extra bedragen, verbonden met bedrijfscombinaties, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-	-
Verminderingen, verbonden met vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 116	-
<b>Saldo bij einde van het boekjaar</b>	<b>15 774</b>	<b>15 890</b>
<b>WAARDEVERLIEZEN</b>		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	-	-
Waardeverliezen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-	-
<b>Saldo bij einde van het boekjaar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BOEKWAARDE</b>		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	15 890	15 890
Waarde bij einde van het boekjaar	15 774	15 890

## Waardeverminderingstest

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

Het resultaat van deze test die op 31 december 2011 werd uitgevoerd (weergegeven in de tabel hierboven), geeft aan dat geen enkele waardevermindering genoteerd moet worden, aangezien de bedrijfswaarde per sector hoger is dan de boekwaarde.

## Test van gevoeligheid

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

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de gebouwengroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat deze graad met 3,59% moet stijgen voordat de eerste waardeverminderingen van de geboekte goodwill worden vastgesteld. Hierboven zou een extra stijging met 1% van deze graad een waardevermindering van 2.587 € van de waarde van de goodwill meebrengen.

## 17. VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

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

<b>C. Vastgoedbeleggingen</b> (in duizend €)	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 939 732	1 835 334
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	31 550	49 631
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 971 282</b>	<b>1 884 964</b>

<b>A. Activa bestemd voor verkoop</b> (in duizend €)	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
Vastgoedbeleggingen	-	37 647
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>37 647</b>

Deze rubriek omvat het vastgoed bestemd voor verkoop. Op de datum van de afsluiting van het boekjaar staat geen enkel gebouw onder deze rubriek. De gebouwen die zich vorig jaar in deze rubriek bevonden, zijn sindsdien verdwenen uit de portefeuille van Befimmo. Het ging om de gebouwen Empress Court, Kattendijkdok en om een kantoorverdieping in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpssteenweg 177 te Brussel.

(in duizend €)	
<b>Boekwaarde per 30.09.2009</b>	<b>1 922 893</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>1 918 317</i>
- Activa bestemd voor verkoop	4 576
Overnames	-
Andere investeringen	34 795
Desinvesteringen	- 520
Variatie in de reële waarde	- 34 557
<b>Boekwaarde per 30.09.2010</b>	<b>1 922 611</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>1 884 964</i>
- Activa bestemd voor verkoop	37 647
Overnames	77 951
Andere investeringen	40 063
Desinvesteringen	- 42 940
Variatie in de reële waarde	- 26 403
<b>Boekwaarde per 31.12.2011</b>	<b>1 971 282</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>1 971 282</i>
- Activa bestemd voor verkoop	-

Tijdens het boekjaar 2010/2011 verwierf Befimmo de aandelen van de NV Ringcenter, eigenaar van het complex Pavilion, voor een bedrag van 55,3 miljoen €. Het complex Pavilion heeft een investeringswaarde van 78 miljoen €. Op 31 december 2011 heeft deze verwerving tot gevolg dat de waarde van de vastgoedbeleggingen met 76 miljoen € (gewaardeerd tegen de reële waarde) toeneemt. Sinds de aankoop verhoogde het gebouw in de loop van het boekjaar het operationeel vastgoedresultaat van het vastgoed met 3,5 miljoen €.

In de loop van het boekjaar heeft Befimmo eveneens de verkoop van de gebouwen Empress Court, Kattendijkdok en van twee kantoorverdiepingen in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpssteenweg 177 te Brussel verwezenlijkt.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 18. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	978	658
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>978</b>	<b>658</b>

## 19. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Activa aan reële waarde via resultaat	8 043	1 854
Toegelaten afdekkingsinstrumenten - niveau 2	8 043	1 854
Optie - CAP en Twin CAP	413	1 854
Forward - IRS	7 631	-
Andere	37	34
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>8 080</b>	<b>1 888</b>
<b>B. Financiële vlottende activa (in duizend €)</b>	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
Leningen en vorderingen	221	402
Andere	-	9
<b>Financiële vlottende activa</b>	<b>221</b>	<b>411</b>

De rubriek van de "Activa aan reële waarde via resultaat" omvat hoofdzakelijk de afgeleide financiële instrumenten die niet worden erkend als financiële indekkingsinstrumenten zoals gedefinieerd in de IAS 39-norm, namelijk de IRS en de CAP-opties in bezit van de Venootschap, voor zover hun marktwaarde positief is. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen.

De Rubriek "Leningen en vorderingen" omvat een aantal bedragen die terug te vorderen zijn bij tegenpartijen van de Venootschap.

## 20. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

Deze rubriek houdt verband met financiële leasing (overeenkomstig de norm IAS 17) en omvat op 31 december 2011 enkel het actief dat door het gebouw in Wandre vertegenwoordigd wordt.

## 21. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen kunnen ontstaan uit het huurgeld, of uit de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's (hierna) bevat een gedeelte over het kredietrisico, dat de blootstelling van de Venootschap aan deze vorderingen, inzake de tegenpartij maar ook inzake de vervaldag, analyseert.

## 22. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Belastingen	3 037	451
Andere	3 763	3 523
<b>Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>6 800</b>	<b>3 973</b>

## 23. KAS EN KASEQUIVALENTEN

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Beschikbare waarden	4 179	3 492

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

## 24. OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

G. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	-	10 311
Voorafbetaalde vastgoedkosten	40	3 258
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	393	184
Andere	2 168	544
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>2 601</b>	<b>14 296</b>

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk enerzijds de gelopen maar niet-vervallen vastgoedopbrengsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomsten, en anderzijds de vooraf betaalde vastgoedkosten.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 25. KAPITAAL EN RESERVES

(in duizend €)	31.12.11	30.09.10
<b>A. Kapitaal</b>	<b>254 111</b>	<b>233 985</b>
(+) Geplaatst kapitaal	264 062	243 935
(-) Kosten kapitaalverhoging	-9 950	-9 950
<b>B. Uitgiftepremies</b>	<b>516 194</b>	<b>485 340</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>216 639</b>	<b>251 462</b>
(+) (a) Wettelijke reserve	1 295	1 295
(+/-) (b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	140 593	174 780
(-) (c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-30 198	-30 766
(+/-) (d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-26 722	-22 933
(-) (h) Reserve voor eigen aandelen	-36 888	-
(+/-) (m) Andere reserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	148 741	109 268

Het kapitaal en de uitgiftepremies werden dit jaar twee keer verhoogd, namelijk op 22 juni 2011 in het kader van de fusie door overneming van de vennootschap Ringcenter (15,90 miljoen €) en op 15 december 2011, in het kader van het voorschot op keuzedividend in aandelen dat de Zaakvoerder van Befimmo op 24 november 2011 toekende (35,08 miljoen €).

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar. Buiten de bestemming van het resultaat van vorig boekjaar werden de reserves dit boekjaar 2010/2011 ook beïnvloed door de integratie door fusie-overneming van het overgedragen resultaat van de vennootschap Ringcenter voor 20,99 miljoen €.

Befimmo heeft via dochterondernemingen 637.371 eigen aandelen in handen, die in de reserves weergegeven worden met een bedrag van -36,89 miljoen €.

## 26. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

<b>B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)</b>	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
Kredietinstellingen	319 746	425 552
Andere	536 085	159 245
Obligatie-uitgiftes	271 791	-
Handelspapier	262 280	157 420
Verkregen waarborgen	2 014	1 825
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>855 831</b>	<b>584 796</b>
<b>B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)</b>	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
Kredietinstellingen	21 317	205 967
Andere	88	-
Andere	88	-
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>21 405</b>	<b>205 967</b>



De rubrieken van de “Kredietinstellingen” (langlopend en kortlopend) omvatten alle bankfinancieringen van de Vennootschap. Deze rubrieken bevatten dus ook de drie financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van vorderingen of vruchtgebruik.

De rubriek “Andere – obligatie-uitgiftes” registreert het notioneel bedrag van de twee obligatie-uitgiftes in april en december 2011 voor respectievelijk 162 en 110 miljoen €. Overeenkomstig de IFRS-normen worden de lasten die verband houden met de uitgifte van deze obligatieleningen gespreid over de duur van de financieringen. Zo ook worden de verschillen tussen de uitgifteprijs en het boekhoudkundig pari gespreid over de duur van de lening en geboekt als financieel resultaat.

De rubriek “Andere – handelspapier” registreert het uitstaande handelspapier dat door de Vennootschap op de afsluitingsdatum is uitgegeven. Hoewel deze uitgiftes op korte termijn uitgevoerd zijn, is voor het volledige programma een backup-lijn aangelegd voor een resterende duur van meer dan 12 maanden (via het ongebruikte deel van de bilaterale kredietlijnen en van de syndiceerde kredieten die aangegaan werden). Zo kan de Vennootschap de uitgiftes op middellange en lange termijn herfinancieren. Daarom besliste de Vennootschap om deze schulden te boeken als langlopende financiële schulden.

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

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

- de financieringen in verband de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruikvergoedingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van 115 miljoen € op 31 december 2011;
- de twee obligatie-uitgiftes.

De vaste rentevoeten en de marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden kunnen niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde en in reële waarde, op het eind van de boekjaren 2010/2011 en 2009/2010. De reële waarde van de schulden met vaste rentevoeten wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van een rentevoet, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap. Deze reële waarde wordt ter informatie vermeld in de tabel hierna.

(in duizend €)	31.12.11		30.09.10	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>Financiële schulden met vaste rentevoet</b>	<b>386 783</b>	<b>389 537</b>	<b>78 815</b>	<b>84 771</b>

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 27. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

<b>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</b> (in duizend €)	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10 411	20 122
Financiële afdekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	10 411	20 122
Forward - IRS	10 411	20 122
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>10 411</b>	<b>20 122</b>
<b>C. Andere kortlopende financiële verplichtingen</b> (in duizend €)	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 239	-
Financiële afdekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	1 239	-
Forward - IRS	1 239	-
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>1 239</b>	<b>-</b>

## 28. VOORZIENINGEN

<b>A. Kortlopende voorzieningen</b> (in duizend €)	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
Andere	2 383	1 383
<b>Kortlopende voorzieningen</b>	<b>2 383</b>	<b>1 383</b>

De bedragen die als voorziening geboekt zijn, omvatten hoofdzakelijk de verbintenissen die de Vennootschap aanging bij de overdracht van bepaalde gebouwen (huurwaarborgen, verbintenis tot de uitvoering van werken, enz.).

## 29. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Exit taks	4 491	-
Andere	42 827	81 661
Leveranciers	15 917	20 893
Huurders	20 058	47 209
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6 852	13 559
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>47 318</b>	<b>81 661</b>

De rubriek 'Exit taks' bevat het belastingbedrag dat te betalen is naar aanleiding van de fusie van de vennootschap Ringcenter NV met Befimmo CommVA.

De rubriek "Andere" bestaat uit drie subrubrieken:

- Leveranciers: bevat de bedragen die verschuldigd zijn aan de verschillende leveranciers van goederen en dienstverleners;
- Huurders: bevat de ontvangen voorschotten als voorzieningen voor gemeenschappelijke lasten die op voorhand door de huurders worden betaald, en de betalingen van huur in verband met de latere periodes;
- Belastingen, vergoedingen en sociale lasten: bevat voornamelijk de bedragen van schulden in verband met taksen en voorheffingen die de Vennootschap verschuldigd is.

## 30. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Deze rubriek bevat hoofdzakelijk de resterende schulden van te betalen coupons, evenals de voorziening voor de vergoeding van de Zaakvoerder voor het afgesloten boekjaar.

## 31. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	7 811	5 378
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	6 670	1 367
Andere	51	8
<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>14 532</b>	<b>6 752</b>

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk enerzijds de vooraf geïnde vastgoedinkomsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomsten, en anderzijds de gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 32. KWANTITATIEVE BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S

De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's hierna vult het hoofdstuk "Belangrijkste financiële risico's" op pagina 40 van het Beheersverslag.

### A. Kredietrisico

De lezer wordt verwezen naar pagina 23 van het beheersverslag, om kennis te nemen van de verdeling van de portefeuille van Befimmo.

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

31.12.11 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
<b>Financiële vaste activa</b>					
F. Financiële vaste activa	8 080	8 043	3	-	33
G. Vorderingen financiële leasing	2 144	-	-	2 144	-
<b>Financiële vlottende activa</b>					
B. Financiële vlottende activa	221	109	113	-	-
C. Vorderingen financiële leasing	120	-	-	120	-
D. Handelsvorderingen	15 670	1 969	7 744	5 957	-
E. Andere vlottende activa	3 763	1	2 321	1 441	-
F. Kas en kasequivalenten	4 179	4 240	-	-	-61
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>34 178</b>	<b>14 362</b>	<b>10 181</b>	<b>9 662</b>	<b>-28</b>
<b>30.09.10 (in duizend €)</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>Bank</b>	<b>Corporate</b>	<b>Staat</b>	<b>Andere</b>
<b>Financiële vaste activa</b>					
F. Financiële vaste activa	1 888	1 854	4	-	30
G. Vorderingen financiële leasing	2 323	-	-	2 323	-
<b>Financiële vlottende activa</b>					
B. Financiële vlottende activa	411	362	40	-	9
C. Vorderingen financiële leasing	58	-	-	58	-
D. Handelsvorderingen	19 475	1 032	9 966	8 476	-
E. Andere vlottende activa	3 523	-	2 083	1 440	-
F. Kas en kasequivalenten	3 492	3 415	-	-	77
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>31 170</b>	<b>6 663</b>	<b>12 093</b>	<b>12 298</b>	<b>116</b>

Alle financiële activa van de tabel hiervoor maken delen uit van de categorie "Leningen en vorderingen", volgens de norm IAS 39, met uitzondering van de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten die het grootste deel van de "Financiële vaste activa" vormen, en die tegen hun reële waarde worden gewaardeerd via de resultatenrekening.

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

(in duizend €)		31.12.11	30.09.10
Huurwaarborgen op huurcontracten	Geblokkeerde rekeningen	10 932	12 191
Huurwaarborgen op huurcontracten	Waarborgen ontvangen in cash	2 014	1 825
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	21 547	17 259
Waarborg op desinvestering	Geblokkeerde rekeningen	-	7 096
Waarborgen op verwerving	Bankwaarborg	-	2 806
<b>Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar</b>		<b>34 493</b>	<b>41 176</b>

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

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Op 31.12.11	625 <sup>(1)</sup>	199	2 882	11 964	15 670
Op 30.09.10	909	27	3 772	14 767	19 475

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand werd een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd. Op 31 december 2011 bestond er voor 102.213 € een aanzuiveringsplan voor de afbetaling van vorderingen, tegenover 328.215 € op 30 september 2010.

Verder werden in het boekjaar 2010/2011 waardeverminderingen geregistreerd voor 362.392 € (tegen 519.504 € in 2009/2010). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 426.474 € in 2010/2011 (tegen 220.757 € in 2009/2010).

### **B. Risico verbonden met de financiering**

De huidige schuldenlast van de Vennootschap is grotendeels gegrond op leningen met variabele rentevoeten (op basis van de Euribor-tarieven). De rentevoetrisico's die verbonden zijn aan dergelijke financiering worden echter gemilderd door de invoering van een beleid van indekking van het rentevoetrisico, dat concreet vorm krijgt met de verwerving van financiële indekkingsinstrumenten van het optietype, zoals CAPS, of met de afsluiting van renteruilcontracten (ruil tussen variabele en vaste rentevoeten) van het type IRS (*Interest Rate Swap*). De rentevoeten liggen dus vast voor een beduidend deel van haar schuld (83,5% op 31 december 2011).

(1) Bedrag dat hoofdzakelijk de Openbare Instellingen verschuldigd zijn.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

De schuld bestaat momenteel uit:

- een gesyndiceerd krediet voor een totaalbedrag van 350 miljoen €, afgesloten in maart 2006 voor een duur van 6 jaar (2006-2012), verlengd met een extra jaar voor 220 miljoen €;
- een gesyndiceerd krediet voor een totaalbedrag van 300 miljoen €, afgesloten in juni 2008 voor een duur van 5 jaar (2008-2013);
- verschillende kredietlijnen voor een totaalbedrag van 250 miljoen € en die vervallen in maart 2017 (100 miljoen €) en december 2017 (150 miljoen €);
- een obligatielening die uitgegeven werd in april 2011, voor een bedrag van 162 miljoen € en een looptijd van 6 jaar;
- een obligatielening die uitgegeven werd in december 2011, voor een bedrag van 110 miljoen € en een looptijd van 4 jaar;
- een aantal leningen met vaste rentevoet, voor een totaal restbedrag van 115 miljoen €, dat overeenkomt met de overdracht van toekomstige huurvorderingen of vruchtgebruikvergoedingen (niet-geïndexeerd) op 4 gebouwen in de portefeuille van Fedimmo en 2 gebouwen van Befimmo CommVA.

Om de kosten voor haar financieringen te verminderen, heeft Befimmo een handelspapierprogramma ingevoerd voor een bedrag dat maximal tot 400 miljoen € kan gaan. Op 31 december 2011 was dit programma voor 262,3 miljoen € benut. Het beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende financieringslijnen bestaan.

(in duizend €)	31.12.11	30.09.10
Schulden met variabele rentevoet	471 161	506 114
<i>Bilaterale lijnen en gesyndiceerd krediet</i>	208 881	348 694
<i>Handelspapier</i>	262 280	157 420
Schulden met vaste rentevoet	382 656	76 857
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	271 791	-
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	110 865	76 857
<b>Langlopende schuldenlast</b>	<b>853 817</b>	<b>582 972</b>
Schulden met variabele rentevoet	17 190	204 009
Schulden met vaste rentevoet	4 127	1 958
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	4 127	1 958
<b>Kortlopende schuldenlast</b>	<b>21 317</b>	<b>205 967</b>
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>875 134</b>	<b>788 939</b>

Bovenstaande tabel beklemtoont het belang van de wijziging van de financieringsstructuur die tijdens het boekjaar 2010/2011 plaatsvond. Befimmo heeft zich inderdaad een gefinancierd aan de hand van instrumenten met vaste rentevoet, namelijk de twee obligatieleningen en de overdracht van vruchtgebruikvergoedingen voor een gebouw van Befimmo. Om het effect van deze financieringen met vaste rentevoet te beperken in het algemener kader van het indekkingsbeleid en om zodoende een evenwicht te bewaren van schulden met vaste rentevoet of vaste/variabele rentevoeten, ging de Vennootschap over tot SWAPS van uitgiftes (receiver's IRS), of tot herstructureringen van bestaande IRS.

De financiële schuld met betrekking tot de uitgifte door de Vennootschap van handelspapier wordt als langlopend beschouwd, om de economische werkelijkheid van dergelijke financiering beter weer te geven, en tegelijk de presentatieregels volgens de IFRS-normen na te leven. De backup van deze lijnen is inderdaad verzekerd door bilaterale financieringslijnen of langlopende gesyndiceerde lijnen.

De gemiddelde financieringskostprijs (geldende marge en indekkingskosten inbegrepen) bedraagt 3,45% over de 15 maanden van het boekjaar. Op 31 december 2011 heeft de schuld een gewogen gemiddelde duur van 4,51 jaar.

Het beleid van dekking tegen de renterisico's heeft tot doel een degressief deel van de schuldenlast in te dekken over een horizon van 5 tot 10 jaar. De doelstellingen en de hantering van dit beleid worden geregeld onder de loep genomen. De keuze van de instrumenten en van hun niveau is gegrond op een analyse van de rentevoorzichten van geraadpleegde banken en op een afweging tussen de kostprijs van het instrument, het niveau en het type bescherming. Bovendien stelt de Vennootschap zich met haar indekkingsbeleid ook tot doel om de schommelingen in de financiële lasten in het kader van bestaande covenants te beperken, en om de EPRA earnings te vrijwaren die nodig zijn voor de betaling van het in het vooruitzicht gestelde dividend.

Befimmo hanteert een beleid van dekking van het rentevoetvoetrisico dat mogelijk maakt om de impact van een sterke opwaartse evolutie van de korte rentevoeten (Euribor) te beperken en tegelijk de Vennootschap nog de mogelijkheid te bieden om, althans deels, voordeel te doen met renteverlagingen. Dit beleid vertaalt zich in de combinatie van de aankoop van instrumenten van het optietype (CAPS) en de afsluiting van renteruilcontracten (IRS).

De toepassing van dit beleid bracht de Vennootschap ertoe om volgende financiële indekkingsinstrumenten aan te kopen bij financiële instellingen:

(in miljoen €)	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag	Rentevoeten		Ingedekte periode	Referentie interestvoet
CAP	2	Optie	100	3,50%	jan. 2012	[jan. 2014 /jan. 2016]	Euribor 1 maand
CAP	2	Optie	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015	Euribor 1 maand
CAP	2	Optie	100	4,50%	jan. 2012	jan. 2015	Euribor 3 maand
CAP	2	Optie	20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Floor	2	Optie	20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward	200	3,73%	maart 2007	maart 2012	Euribor 1 en 3 maand
Payer's IRS	2	Forward	100	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward	25	1,02%	sept. 2011	dec. 2012	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	25	1,14%	sept. 2011	dec. 2013	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	35	2,05%	okt. 2011	okt. 2014	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	35	2,04%	sept. 2011	maart 2015	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	35	2,12%	sept. 2011	sept. 2016	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	35	2,08%	sept. 2011	sept. 2016	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	20	2,24%	okt. 2011	dec. 2015	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	30	2,24%	dec. 2015	okt. 2016	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward	35	2,29%	okt. 2011	okt. 2017	Euribor 1 maand
Receiver's IRS	2	Forward	100	3,12%	april 2011	april 2017	Euribor 1 maand

Befimmo past niet de indekkingsboekhouding toe voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd. Vandaar dat hun marktwaardeverschil direct en integraal in de resultatenrekening wordt geboekt. Merk op dat de financiële instellingen waar deze afgeleide financiële instrumenten werden verworven, de marktwaarde van de afgeleide instrumenten meedelen op elke boekhoudkundige afsluitingsdag.

Op 31 december 2011 bedraagt de indekkingsratio 83,52%.

De marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten van de klasse 'optie' belooft 0,08 miljoen €, en van de klasse *Forward* -3,68 miljoen €.



# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

Overeenkomstig de Voornaamste Boekhoudprincipes worden de waardevariëaties van de afgeleide financiële instrumenten in het bezit van de Vennootschap die zich tijdens het boekjaar voordeden, in volgende tabel beschreven:

(in duizend €)	Aanvankelijke reële waarde	Aankoop en verkoop tijdens het boekjaar	Variatie op reële waarde in resultaten- rekening	Reële waarde bij afsluiting
<b>Boekjaar 31.12.11 (15 maanden)</b>	-18 269	9 627	5 035	-3 606
<b>Boekjaar 30.09.10 (12 maanden)</b>	-16 497	2 016	-3 789	-18 269

## C. Liquiditeitsrisico

De lezer wordt verwezen naar pagina 42 om kennis te nemen van het liquiditeitsrisico dat in het beheersverslag wordt beschreven.

De (gewogen) gemiddelde restduur van de financieringsstructuur van Befimmo bedraagt 4,51 jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (31.12.11)	Totaal	< 1 jaar	1 tot 5 jaar	> 5 jaar
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>				
B. Langlopende financiële schulden	855 831	-	621 827	234 004
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-	-	-
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>				
B. Kortlopende financiële schulden	21 405	21 405	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36 409	36 409	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 272	4 272	-	-
<b>Totaal financiële verplichtingen</b>	<b>917 918</b>	<b>62 086</b>	<b>621 827</b>	<b>234 004</b>
<b>VERPLICHTINGEN (30.09.10)</b>	<b>Totaal</b>	<b>&lt; 1 jaar</b>	<b>1 tot 5 jaar</b>	<b>&gt; 5 jaar</b>
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>				
B. Langlopende financiële schulden	584 796	-	525 273	59 523
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-	-	-
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>				
B. Kortlopende financiële schulden	205 967	205 967	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	68 546	68 546	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 508	2 508	-	-
<b>Totaal financiële verplichtingen</b>	<b>861 818</b>	<b>277 022</b>	<b>525 273</b>	<b>59 523</b>

## 33. PERSONEELSBELONINGEN

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

Het pensioenstelsel wordt gefinancierd door dotaties aan het pensioenfonds AG Real Estate OFP, en door de betaling van vastgestelde bijdragen aan een groepsverzekering.

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

De interpretatie IFRIC 14 – IAS 19, namelijk de limiet voor een actief uit hoofde van de toegezegde pensioenregeling, de minimaal vereiste financieringsgraden en de wisselwerking hiertussen, wordt vanaf het boekjaar 2008/2009 toegepast. Op basis van het financieringsplan van Befimmo heeft de toepassing van deze interpretatie geen invloed gehad op de in de balans geboekte bedragen voor de pensioenverplichtingen.

De huidige waarde van de verplichting evolueerde als volgt:

Vergelijking van de actuele obligatiewaarde (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
<b>Contante waarde bij opening</b>	<b>3 265,3</b>	<b>2 449,9</b>
Aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten	425,3	284,0
Rentekosten	211,8	138,9
Werknemersbijdragen	62,9	44,9
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	-
Bedrijfscombinaties	-	-
Inperkingen of afwikkelingen	- 23,4	-
Actuariële winst/verlies	70,9	347,6
Betaalde vergoedingen	-	-
<b>Verplichtingen bij afsluiting door contante waarde bij afsluiting</b>	<b>4 012,8</b>	<b>3 265,3</b>
Contante waarde van de verplichtingen - gefinancierde pensioenregelingen	4 012,8	3 265,3
Contante waarde van de verplichtingen - niet-gefinancierde pensioenregelingen	-	-

De reële waarde van de activa evolueerde als volgt:

Aansluiting van de reële waarde van fondsbeleggingen (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
<b>Reële waarde bij opening</b>	<b>3 549,4</b>	<b>2 812,4</b>
Verwacht rendement	264,9	172,1
Actuariële winst/verlies	- 399,9	- 78,6
Werkgeversbijdragen	667,8	598,5
Werknemersbijdragen	62,9	44,9
Bedrijfscombinaties	-	-
Inperkingen of afwikkelingen	- 23,4	-
Betaalde vergoedingen	-	-
<b>Reële waarde bij afsluiting</b>	<b>4 121,7</b>	<b>3 549,4</b>

Op de balans zijn volgende activa/verplichtingen geboekt:

Vergelijking van in balans geboekte bedragen (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
<b>Reële waarde van de verplichtingen</b>	<b>4 012,8</b>	<b>3 265,3</b>
Reële waarde van de fondsbeleggingen	-4 121,7	-3 549,4
(Overschot) / Tekort	- 108,9	- 284,1
Niet in de balans opgenomen actuariële winst/verlies	-	-
Nog niet in de balans opgenomen pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	-
Nog niet geactiveerd bedrag wegens limiet fondsbeleggingen	108,9	284,1
<b>In de balans opgenomen fondsbeleggingen/verplichtingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>In de balans opgenomen verplichtingen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>In de balans opgenomen fondsbeleggingen/verplichtingen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

De totale in het resultaat geboekte kost bedraagt:

Totale pensioenkosten geboekt in de resultatenrekening (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
<b>Aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten</b>	<b>425,3</b>	<b>284,0</b>
Rentekosten	211,8	138,9
Verwacht rendement	- 264,9	- 172,1
Actuariële winst/verlies	470,8	426,2
Effect van de limiet van de fondsbelegging opgenomen in de balans	- 175,2	- 78,5
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	-
Inperkingen of afwikkelingen	-	-
<b>Totale pensioenkosten</b>	<b>667,8</b>	<b>598,5</b>

De kosten zijn ondergebracht in de rubriek van de algemene kosten van de Venootschap van de IFRS-resultatenrekening.

De reële waarde van de activa kan als volgt uitgesplitst worden:

Reële waarde van de fondsbeleggingen (in duizend €)	31.12.11		30.09.10	
Eigen-vermogeninstrumenten	589,1	21,0%	644,3	26,0%
Schuldbewijzen	1 851,6	66,0%	1 685,1	68,0%
Vastgoed	-	-	-	-
Andere	364,7	13,0%	148,7	6,0%
Subtotaal (pensioenfonds)	2 805,5	100,0%	2 478,1	100,0%
Groepsverzekeringen	1 316,2		1 071,3	
<b>Totaal</b>	<b>4 121,7</b>		<b>3 549,4</b>	

Het verwachte rendement bedraagt 5,5%, berekend met weging van de verwachte rendementspercentages op het pensioenfonds en op de groepsverzekering.

Deze verwachte rendementspercentages zijn gebaseerd op de hypothese van een premie van 3% op het gedeelte aandelen van het pensioenfonds, en van een rendement van 4,5% per jaar voor de groepsverzekering. Het effectieve rendement van de activa tijdens het boekjaar is negatief en bedraagt 135 duizend €. Voor het boekjaar 2009/2010 was dit positief ten bedrage van 93,5 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypothesen worden als volgt samengevat:

	31.12.11	30.09.10
Verdisconteringspercentage	4,75%	4,50%
Verwachte salarisstijging	4,00%	4,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	5,50%	5,50%
Verwachte pensioenstijging	2,00%	2,00%
Sterftetabel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De historiek van het overschot/tekort van de pensioenregeling en de ervaringsgebonden correcties van de actuele waarde van de verplichting en de reële waarde van de fondsbeleggingen (d.w.z. zonder rekening te houden met actuariële verschillen die aan gewijzigde actuariële hypothesen toe te schrijven is) zijn in de onderstaande tabel samengevat:

(in duizend €)	31.12.11	30.09.10	30.09.09	30.09.08	30.09.07
Contante waarde van de verplichtingen	4 012,8	3 265,3	2 449,9	1 471,5	1 224,3
Reële waarde van de fondsbeleggingen	-4 121,7	-3 549,4	-2 812,4	-2 093,2	-1 946,7
Overschot / Tekort	- 108,9	- 284,1	- 362,5	- 621,7	- 722,4
Ervaringsaanpassingen die ontstaan op					
a) contante waarde van de verplichtingen	178,7	- 36,0	78,6	113,9	78,4
b) reële waarde van de fondsbeleggingen	- 399,9	- 78,6	116,4	- 350,9	54,1

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2012 worden op 662,4 duizend € geraamd.

## 34. VERBINTENISSEN

### 34.1. Verbintenissen tegenover derden

#### 34.1.1. Verbintenissen tegenover de huurders

Fedimmo verbond zich ten opzichte van de Belgische Staat tot de uitvoering van renovatiewerken in de Toren 3 van het World Trade Center. De eerste twee fasen van de werken werden al uitgevoerd, terwijl de laatste fase eind 2012 voltooid zou moeten zijn. Het totaalbudget van deze werken bedraagt 22,2 miljoen €.

In het kader van een openbare overheidsopdracht verbond Fedimmo er zich tegenover de Regie der Gebouwen ook toe om een nieuw gebouw te bouwen en ter beschikking te stellen van de Federale Overheidsdienst Financiën voor een nieuw Financiëncentrum in Luik, Toren Paradis.

Voor de uitvoering van deze opdracht vroeg Fedimmo een "unieke vergunning" aan op basis van het stedenbouwkundig attest dat ze midden 2008 verkreeg. De vergunning werd door de bevoegde technische en afgevaardigde ambtenaren van het Waals Gewest afgeleverd op 30 september 2011. Momenteel onderzoekt de Raad van State een bezwaar tegen een beslissing van de Waalse Minister van Openbare Werken met betrekking tot de openstelling en de wijziging van het wegennet volgens de gewijzigde plannen van de aanvraag van de unieke vergunning. Begin november 2011 werden bij de Waalse Minister van Ruimtelijke Ordening bezwaren ingediend tegen de unieke vergunning. De Minister heeft zich over deze bezwaren uitgesproken en heeft, bij Ministerieel Besluit van 10 februari 2012, de gevraagde vergunning afgeleverd.

Fedimmo heeft de bouwwerken begin maart 2012 aangevangen. De oplevering zou dan in juni 2014 plaatsvinden. Het totale budget van het project bedraagt zowat 95 miljoen €. Het gebouw is voor een vast termijn van 25 jaar verhuurd, met vervaldag in juni 2038.

Befimmo is in het kader van de langlopende huurovereenkomst die ze onder opschortende voorwaarde afsloot met het advocatenkantoor Linklaters verbonden tot de uitvoering van renovatiewerken in het gebouw Brederode 1. De nieuwe huurovereenkomst met een duur van 15 jaar gaat in zodra de werken afgerond zijn. Dat is gepland tegen midden 2014. Het totale budget voor de werken ligt in de buurt van 25,2 miljoen €.

Befimmo is ook ten opzichte van de vennootschap Federal Express verbonden, in het kader van de huurovereenkomst op lange termijn dat ze sloot voor een oppervlakte van bijna 4.000 m<sup>2</sup> in het gebouw Central Gate, tot de uitvoering tegen midden 2012 van renovatie- en inrichtingswerken voor een totaal bedrag van nagenoeg 3,8 miljoen €.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## **34.1.2. Verbintenissen tegenover de verwervers op de over te dragen gebouwen**

Geen

## **34.1.3. Verbintenissen tegenover erkende aannemers**

Contractuele verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Befimmo contractueel met erkende aannemers aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 18,1 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de gebouwen Central Gate, Fontaine Plaza, Triomf I & II, Ikaros Business Park fase 2 en Ocean House.

Contractuele verbintenissen die Fedimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Fedimmo met erkende aannemers aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 74,9 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden voornamelijk verband de gebouwen WTC Toren 3, Luik Paradis (nieuw Financiecentrum).

## **34.1.4. Andere verbintenissen**

Befimmo verbond zich ook voor looptijden van één tot drie jaar in specifieke contracten zoals de dienst voor expertise van gebouwen (in het kader van de driemaandelijke schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille), *property management* diensten van gebouwen, of ook verzekeringscontracten. De bedragen van deze verbintenissen blijven echter zeer beperkt.

## **34.2. Overdrachtsbeperkingen**

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

Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van Befimmo bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van de opbrengsten. Wel werd voor vijf gebouwen, in het kader van drie financiële operaties, een financiering aangegaan om partij te trekken van interessante voorwaarden. Dit gebeurde met de overdracht van toekomstige huurvorderingen aan een financiële instelling. Eén gebouw werd gefinancierd door overdracht van de vruchtgebruikvergoeding aan een financiële instelling. Ze kunnen dus niet overgedragen worden zonder voorafgaand akkoord van de cessionaris van de huurgelden of zonder de vervroegde afbetaling van de financiële schuld. Het gaat om het gebouw Poelaert en het complex Pavilion in de portefeuille van Befimmo en om vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo: Kunstlaan, Voorlopig Bewindstraat en Lambermontstraat in Brussel en Majoor Vandammestraat in Knokke.

### 34.3. Verstrekte waarborgen

(in duizend €)		31.12.11	30.09.10
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	11 986	6 853
<b>Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar</b>		<b>11 986</b>	<b>6 853</b>

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

In het kader van de overdracht van de portefeuille semi-industrieel vastgoed aan de vennootschap Julie LH, verstrekte Befimmo een waarborg ten bate van het BIM voor 1,4 miljoen € om de goede uitvoering van de bodemsaneringswerken op de site van Anderlecht te waarborgen.

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## 35. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Vergoedingen van de Bestuurders van Befimmo NV en van de Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo CommVA, gedragen door Befimmo CommVA.

BOEKJAAR 31.12.11 (15 maanden)		
Naam	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen) <sup>(1)</sup>	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen,...)
Arcade Consult BVBA - André Sougné	64 750	
Marc Blanpain (einde mandaat op 16 maart 2011)	26 000	
Gustaaf Buelens (einde mandaat op 16 maart 2011)	21 250	
Hugues Delpire (benoemd op 16 maart 2011)	59 000	
Alain Devos	67 000	
Benoît Godts	97 250	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	95 000	
Marcus Van Heddeghem	57 000	
Luc Vandewalle (einde mandaat op 16 maart 2011)	18 000	
Etienne Dewulf BVBA - Etienne Dewulf (benoemd op 16 maart 2011)	43 250	
CEO	619 242	107 383
waarvan variabel	150 000	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders <sup>(2)</sup>	1 022 540	185 781
waarvan variabel	156 210	
<b>Totaal</b>	<b>2 190 282</b>	<b>293 163</b>

BOEKJAAR 30.09.10 (12 maanden)		
Naam	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen) <sup>(1)</sup>	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen,...)
Benoît Godts	71 750	
Alain Devos	48 000	
Gustaaf Buelens	43 000	
Luc Vandewalle	38 000	
Marc Blanpain	57 250	
Marcus Van Heddeghem	34 750	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	68 750	
Arcade Consult BVBA - André Sougné	45 000	
CEO	477 884	90 473
waarvan variabel	150 000	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders <sup>(2)</sup>	687 556	139 537
waarvan variabel	91 100	
<b>Totaal</b>	<b>1 571 940</b>	<b>230 010</b>

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

De relaties met de entiteiten van AG Insurance worden beschreven in het hoofdstuk over *corporate governance*.

De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2009/2010 en 2010/2011 geen andere voordelen op lange termijn toe.

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

(2) Dit bedrag kan beïnvloed worden door schommelingen in het personeelsbestand.



# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris  
over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2011  
gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

Deloitte  
Bedrijfsrevisoren  
Berkenlaan 8b  
1831 Diegem  
Belgium

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

## Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo Comm. VA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep") over het boekjaar van vijftien maanden afgesloten op 31 december 2011, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2011, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar van 15 maanden eindigend op die datum, een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen, alsmede de geconsolideerde winst- en verliesrekeningen voor de herwerkte periodes van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010 en van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011. Het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2011 bedraagt 2.027.849 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar van 15 maanden afgesloten op die datum bedraagt 81.856 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van het bestuursorgaan en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel..

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2011, van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar van 15 maanden eindigend op die datum, en van haar resultaat voor de herwerkte periodes van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010 en van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

## Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 2 maart 2012

**De commissaris**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Kathleen De Brabander

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Maatschappelijke zetel: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem

BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

# STATUTAIRE RESULTATENREKENING

(IN DUIZEND €)

	31.12.11 (15 maanden)	30.09.10 (12 maanden)
I. (+) Huurinkomsten	97 578	77 463
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 340	- 514
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>97 239</b>	<b>76 949</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 156	4 909
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 363	19 111
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24 951	-18 302
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	377	106
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>104 184</b>	<b>82 773</b>
IX. (-) Technische kosten	-7 409	-6 495
X. (-) Commerciële kosten	- 949	- 856
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 731	-2 062
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 942	-1 558
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 239	- 165
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-13 270</b>	<b>-11 136</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>90 914</b>	<b>71 637</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 788	-8 644
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 308	1 015
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>77 818</b>	<b>64 008</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12 494	215
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29 998	-35 004
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>60 315</b>	<b>29 219</b>
XX. (+) Financiële opbrengsten	24 000	14 781
XXI. (-) Netto interestkosten	-28 232	-17 309
XXII. (-) Andere financiële kosten	-3 833	-2 428
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	28 123	23 049
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>20 057</b>	<b>18 093</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>80 372</b>	<b>47 312</b>
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	- 845	- 651
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 845</b>	<b>- 651</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>79 527</b>	<b>46 661</b>
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>4,73</b>	<b>2,78</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>79 527</b>	<b>46 661</b>

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

# STATUTAIRE BALANS

(IN DUIZEND €)

<b>ACTIVA</b>	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 916 190</b>	<b>1 782 031</b>
C. Vastgoedbeleggingen	1 169 214	1 103 804
D. Andere materiële vaste activa	533	329
E. Financiële vaste activa	746 443	677 898
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>27 726</b>	<b>57 813</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	32 377
B. Financiële vlottende activa	4 703	418
D. Handelsvorderingen	12 306	12 640
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 280	3 705
F. Kas en kasequivalenten	3 873	3 014
G. Overlopende rekeningen	2 563	5 659
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 943 916</b>	<b>1 839 844</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31.12.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 034 676</b>	<b>1 017 446</b>
A. Kapitaal	254 111	233 985
B. Uitgiftepremies	516 194	485 340
C. Reserves	253 528	251 462
D. Nettoresultaat van het boekjaar	10 842	46 661
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>909 240</b>	<b>822 398</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>815 783</b>	<b>551 140</b>
B. Langlopende financiële schulden	805 372	531 017
a. Kredietinstellingen	269 335	371 772
c. Andere	536 037	159 245
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	271 791	-
<i>Handelspapier</i>	262 280	157 420
<i>Verkregen waarborgen</i>	1 966	1 825
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	10 411	20 122
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>93 457</b>	<b>271 258</b>
A. Voorzieningen	2 348	1 348
B. Kortlopende financiële schulden	29 999	217 003
a. Kredietinstellingen	19 046	204 889
b. Financiële leasing	10 953	12 114
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	1 239	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	41 642	46 263
a. Exit taks	4 491	-
c. Andere	37 151	46 263
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 253	2 326
F. Overlopende rekeningen	13 976	4 318
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 943 916</b>	<b>1 839 844</b>

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

# TOELICHTING BIJ HET STATUTAIR EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZEND €)

De lezer wordt verwezen naar pagina 62 van het beheersverslag om kennis te nemen van het hoofdstuk “Bestemming van het resultaat”.

De tabel hieronder is weergegeven na toekenning aan het resultaat:

Totaal eigen vermogen (in duizend €)	31.12.11	30.09.10
<b>A. Kapitaal</b>	<b>254 111</b>	<b>233 985</b>
(+) Geplaatst kapitaal	264 062	243 935
(-) Kosten kapitaalverhoging	-9 950	-9 950
<b>B. Uitgiftepremies</b>	<b>516 194</b>	<b>485 340</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>253 528</b>	<b>251 462</b>
(+) (a) Wettelijke reserve	1 295	1 295
(+/-) (b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	158 645	194 923
(-) (c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-28 500	-29 114
(+/-) (d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-26 722	-22 933
(+/-) (m) Andere reserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	128 992	87 473
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>10 842</b>	<b>46 661</b>

Het eigen vermogen voor bestemming van het resultaat is als volgt samengesteld:

Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (in duizend €)	31.12.11
<b>NETTOACTIEF</b>	<b>1 034 676</b>
(+) Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	264 062
(+) Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	457 437
(+) Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	145 105
(-) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-29 230
(+/-) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-7 492
(+) Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 633
(+) Wettelijke reserve	1 295
<b>TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN</b>	<b>834 810</b>
<b>SALDO</b>	<b>199 866</b>



*Na de afsluiting van een nieuwe  
huurovereenkomst van 20,5 jaar met de  
Belgische Staat in het gebouw Montesquieu,  
werkte Befimmo in 2009 de grondige renovatie  
van het gebouw af.*



# Algemene inlichtingen

238	Identificatie
240	Maatschappelijk kapitaal
241	Identiteit van de oprichter van Befimmo CommVA
241	Commanditaire Vennootschap op Aandelen
242	Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts
242	Aangifte van verantwoordelijke personen
242	Statuten van Befimmo CommVA
243	De Vastgoedbevak (België)

# ALGEMENE INLICHTINGEN

## Identificatie

### Naam

Befimmo CommVA, openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

### Maatschappelijke zetel

Waverseseesteenweg 1945, 1160 Oudergem.

De zetel kan op eenvoudige beslissing van de Zaakvoerder naar elke andere plaats in België worden overgebracht.

### Rechtsvorm

Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht.

### Oprichting

Befimmo CommVA werd op 30 augustus 1995 opgericht in de vorm van een Naamloze Vennootschap met de maatschappelijke benaming "Woluwe Garden B&D", bij akte verleden ten overstaan van Meester Gilberte RAUCQ, notaris te Brussel. De Vennootschap werd later, op 24 november 1995, getransformeerd tot Commanditaire Vennootschap op Aandelen met de maatschappelijke benaming "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van opnieuw Meester Gilberte RAUCQ. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor de laatste keer op 15 december 2011.

De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo CommVA: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

### Duur

Befimmo CommVA werd opgericht voor onbepaalde duur.

### Register van Rechtspersonen

Befimmo CommVA is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0 455 835 167.

### Maatschappelijk doel (artikel 5 van de statuten)

Befimmo CommVA heeft als voornaamste maatschappelijk doel de collectieve belegging van bij het publiek vergaarde middelen in de categorie "vastgoed", bedoeld door het artikel 7, alinea 1, 5° van de wet van 20 juli 2004.

Onder vastgoed dient verstaan te worden:

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- de aandelen of effecten uitgegeven door vastgoedvennootschappen, beheerst geheel of ten dele door Vastgoedbevaks;
- de optierechten op vastgoed;
- de aandelen van openbare Vastgoedbevaks of van institutionele Vastgoedbevaks, op voorwaarde dat, voor wat het laatste geval betreft, dat een gehele of gedeeltelijke controle daarop uitgeoefend wordt;
- de effecten van instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht, ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 129 van de wet van 20 juli 2004;
- de effecten van instellingen voor collectieve belegging gevestigd in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte die niet



ingeschreven zijn op de lijst bedoeld in artikel 129 van de wet van 20 juli 2004, in de mate dat ze onderworpen zijn aan een controle die gelijkwaardig is aan die toepasselijk op openbare Vastgoedbevaks;

- de vastgoedcertificaten bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;
- de rechten voortvloeiend uit contracten die één of meer goederen in onroerende leasing geven aan een Vastgoedbevak of die andere analoge gebruiksrechten toekennen;
- zoals ook alle andere goederen, effecten of rechten die als vastgoed zouden aan te merken zijn door de Koninklijke Besluiten genomen in uitvoering van de wet van 20 juli 2004 en toepasselijk op instellingen van collectieve belegging die gekozen hebben voor de belegging in vastgoed.

Befimmo CommVA kan hoe dan ook, te aanvullende of tijdelijke titel, beleggingen in roerende waarden verrichten die geen vastgoed zijn, onder de voorwaarden voorzien in artikel 6.2 van de statuten, en zij kan eveneens niet-bestemde liquide middelen aanhouden. Deze beleggingen en het aanhouden van liquide middelen zullen het voorwerp moeten uitmaken van een speciale beslissing van de zaakvoerder die hun aanvullend of tijdelijk karakter aantoont. Het aanhouden van de roerende waarden mag niet onverenigbaar zijn met haar oogmerk om op korte of middel-lange termijn de eerder bedoelde beleggingen na te streven. De voormelde roerende waarden zullen bovendien verhandelbaar moeten zijn op een gereguleerde markt, die regelmatig werkt, erkend en open is voor het publiek. De liquide middelen kunnen aangehouden worden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van deposito's op zichtrekening of op termijnrekening of onder de vorm van geldmarktinstrumenten die gemakkelijk verhandelbaar zijn.

Befimmo CommVA kan roerende en onroerende goederen verwerven die nodig zijn voor de directe verwezenlijking van haar activiteit.

De vennootschap kan alle nuttige maatregelen treffen en alle handelingen verrichten, meer bepaald deze beoogd door artikel 6 van de statuten, die zij nuttig acht ter verwezenlijking en de ontwikkeling van haar maatschappelijk doel met respect voor de wettelijke en reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn.

Zij kan zich bij wege van fusie of anderszinds verbinden met andere vennootschappen met een identiek doel.

Het artikel 559 van het Wetboek Vennootschappen is niet toepasselijk hoofdens artikel 20, §4 van de wet van 20 juli 2004.

### **Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen**

- De statuten van Befimmo CommVA en van Befimmo NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, bij de maatschappelijke zetel en op de website: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).
- De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.
- De jaarrekeningen en de bijbehorende verslagen van Befimmo CommVA, worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van Befimmo NV worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- De financiële berichten met betrekking tot Befimmo CommVA worden gepubliceerd in de financiële pers en worden bezorgd aan Euro-next. Ze kunnen ook geraadpleegd worden op de website: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

De andere voor het publiek toegankelijke en in het Jaarlijks Financieel Verslag vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Befimmo CommVA.

# ALGEMENE INLICHTINGEN

## Maatschappelijk kapitaal

### Uitgegeven kapitaal

Per 31 december 2011 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 264.061.592,80 €.

Het is belichaamd in 18.175.440 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

### Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder is gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meer operaties te verhogen met een bedrag van 253.194.780,59 €.

Bij dezelfde voorwaarden is de Zaakvoerder gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 5 juli 2011. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden gerealiseerd door inschrijving in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

### Wijziging van het kapitaal sinds 30.09.2010

	BEDRAG (in €)	AANTAL AANDELEN
Op 30.09.2010	243 934 746,54	16 790 103
Op 22.06.2011	253 194 780,59	17 427 474
Op 31.12.2011	264 061 592,80	18 175 440

### Structuur van het aandeelhouderschap op 31.12.2011

Declarant(en)	Aantal aangegeven stemrechten op de datum van de verklaring	(in %)
AG Insurance en verbonden vennootschappen	3 156 080	17,4 <sup>(1)</sup>
Dochterondernemingen van Befimmo		
Meirfree NV	424 914	2,3
Vitalfree NV	212 457	1,2
Free float	14 381 989	79,1
<b>Totaal</b>	<b>18 175 440</b>	<b>100</b>

De Vennootschap voorziet een statutaire drempel van 3%.

Befimmo CommVA is niet op de hoogte van het bestaan van overeenkomsten tussen aandeelhouders.

(1) Op basis van de transparantieverklaring die op 15 oktober 2008 ontvangen werd en de voorafgaande verbintenis om in te schrijven op de kapitaalverhoging van juni 2009 ten belope van alle rechten die ze bezaten.

## Identiteit van de oprichter van Befimmo CommVA

Befimmo CommVA werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV (vandaag AG Real Estate NV), met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10.

## Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Befimmo CommVA is georganiseerd in de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen ("CommVA").

Een CommVA bestaat uit twee categorieën van vennoten:

- de beherende vennoot, wiens naam in de firmanaam van de vennootschap voorkomt en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap;
- de stille vennoten of aandeelhouders, die slechts tot het beloop van hun inbreng en zonder hoofdelijkheid aansprakelijk zijn.

Het beheer van een CommVA wordt overigens verzorgd door één of meer zaakvoerders.

In het geval van Befimmo CommVA is Befimmo NV de beherende vennoot die ook de functies van enig Statutair Zaakvoerder verzorgt.

Befimmo NV wordt gecontroleerd door AG Real Estate Asset Management.

Befimmo CommVA bezit 90% van de aandelen van Fedimmo NV, 100% van de aandelen van Meirfree NV en 100% van de aandelen van Vitalfree NV en 100% van de aandelen van Axento SA.



# ALGEMENE INLICHTINGEN

## Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts

Voor het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) heeft Befimmo CommVA de periodieke schatting van haar vastgoedvermogen toevertrouwd aan twee vastgoedexperts, namelijk Jones Lang LaSalle en Winssinger & Vennoten.

De opdrachten van deze twee experts liepen af op 31 december 2011. In het kader van de vernieuwing van de mandaten van de vastgoedexperts deed Befimmo een beroep op Jones Lang LaSalle, Winssinger & Vennoten en Price Waterhouse Coopers om vanaf het boekjaar 2012 de expertises in haar geconsolideerde portefeuille uit te voeren. Deze nieuwe mandaten werden toegewezen volgens de voorschriften van het nieuw Koninklijk Besluit van 7 december 2010 die onder meer een rotatie van de vastgoedexperts die de portefeuille waarden beogen. Deze nieuwe opdracht gaat in vanaf 1 januari 2012 en zal drie jaar lopen tot 31 december 2014. Jones Lang LaSalle krijgt de taak om deze expertises te coördineren.

Het gaat om maatschappijen van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en een internationale faam.

## Aangifte van verantwoordelijke personen

Befimmo NV, statutair Zaakvoerder van de Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger dhr. Benoît De Blicq, en dhr. Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren namens en voor rekening van Befimmo CommVA, en voor zover zij weten:

- a) dat de financiële staten, opgesteld conform de toepasselijke boekhoudnormen, een waarheidsgetrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b) dat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe weergave bevat van de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee ze geconfronteerd worden.

## Statuten van Befimmo CommVA

De volledige gecoördineerde statuten van Befimmo CommVA zijn beschikbaar bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, op de maatschappelijke zetel van Befimmo alsook op de website: [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).

## De Vastgoedbevak (België)

Het Bevakstelsel werd opgericht in 1995 om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept van zo'n Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal steunt op dat van de Real Estate Investment Trusts (USA) en de Beleggingsinstellingen (Nederland).

De bedoeling van de wetgever was dat een Bevak een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger een hele reeks voordelen genoot.

De Bevak staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- De vorm aannemen van een Naamloze Vennootschap of een Commanditaire Vennootschap op Aandelen.
- Beursnotering.
- Een schuldenlast beperkt tot 65% van de totale activa in marktwaarde.
- Strenge regels inzake belangenvermenging.
- Een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen.
- Een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen.
- Een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex.
- Een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor 80% worden uitgekeerd.
- Een bevrijdende roerende voorheffing van 21%<sup>(1)</sup> af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

De bedoeling van al deze regels is het risico te beperken.

Vennootschappen die fusioneren met een Bevak zijn onderworpen aan een belasting van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves (16,5% verhoogd met 3% als bijkomende crisisbijdrage).

(1) Ingevolge de publicatie van de wet van 28 december 2011 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2011) bedraagt het belastingtarief van de roerende voorheffing voor een Vastgoedbevak 21% voor de toekenning of betaalbaarstelling van dividenden vanaf 1 januari 2012 in plaats van 15%. Natuurlijke personen die meer dan 20.020 € per jaar roerende inkomsten hebben, worden eveneens onderworpen aan een bijbelasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.020 €. Deze bijbelasting wordt in geen geval ten laste genomen door Befimmo.



Pavilion  
Brussel Leopoldwijk

---

# Bijlage

246 De geconsolideerde portefeuille van Befimmo

# DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO

## KANTOREN (op 31.12.2011)

	Bouw- of renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Aanvankelijke duur van de huurovereen- komsten <sup>(1)</sup> (in jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (in duizend €)  12 laatste maanden	Aandeel portefeuille <sup>(2)</sup> (in %)	Lopende huur <sup>(3)</sup> (in duizend €)	Bezettings- graad (in %)
<b>Brussel centrum</b>							
Brederode 1							
Brederodestraat 13 en Theresianenstraat te 1000 Brussel	2001	13 388	15	1 603	1,9%	2 473	100,0%
Brederode 2							
Brederodestraat 9 en Naamsestraat 48 te 1000 Brussels	2001/1996	8 512	14	1 911	1,5%	1 966	100,0%
Brederode Corner							
Brederodestraat en Naamsestraat te 1000 Brussel	2008	8 036	9	1 945	1,5%	1 984	100,0%
Central Gate							
Ravensteinstraat 50-70/ Cantersteen 39-55 te 1000 Brussel	renovatie in uitvoering	32 287	3/6/9	2 112	3,0%	3 946	85,2%
Keizer							
Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	2004	5 953	9	1 013	0,8%	1 036	100,0%
Montesquieu							
Vierarmenstraat 13 te 1000 Brussel	2009	19 004	20,5	4 375	3,3%	4 395	100,0%
Voorlopig Bewind							
Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	2005	2 836	21	585	0,5%	604	100,0%
Lambermont							
Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	2000	1 788	21	339	0,3%	350	100,0%
Pacheco							
Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 481	15	690	0,5%	713	100,0%
Poelaert							
Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	14 146	18	3 291	2,6%	3 396	100,0%
		<b>111 431</b>		<b>17 864</b>	<b>15,9%</b>	<b>20 863</b>	<b>96,8%</b>
<b>Brussel Leopoldwijk</b>							
Kunst							
Kunststraat 28/30, Handelstraat 96/112 te 1000 Brussel	2005	16 793	21	3 895	3,1%	4 024	100,0%
Froissart							
Froissartstraat 95 te 1000 Brussel	2010	3 185	3/6/9	70	0,2%	270	34,9%
Guimard							
Guimardstraat 9, Handelstraat 87-91 te 1040 Brussel	1997	5 435	3/6/9	850	0,6%	817	69,9%
Joseph II							
Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 831	27	4 023	3,1%	4 023	100,0%
Pavilion							
Wetstraat 70-72-74 te 1000 Brussel	2005	19 641	19	2 100	3,1%	4 076	100,0%
Schuman 3							
Schumanplein 2-4a, Froissartstraat 141a-143 te 1040 Brussel	2001	5 487	9	1 392	1,0%	1 376	100,0%
Schuman 11							
Schumanplein 11 te 1040 Brussel	2004	5 285	3/6/9	1 424	1,2%	1 515	99,5%
Wetenschap - Montoyer							
Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel	2011	5 379	-	-	-	-	0,0%
View Building							
Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 156	3/6/9	1 893	1,6%	2 073	100,0%
Wiertz							
Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel	1996	10 865	15	3 175	2,4%	3 176	100,0%
		<b>96 057</b>		<b>18 822</b>	<b>16,2%</b>	<b>21 351</b>	<b>90,8%</b>

(1) De aanvankelijke duur van de huurovereenkomsten komt overeen met de vermelde duur in de huurovereenkomst.

(2) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2011.

(3) Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de huur volgens toekomstige contracten die op 31 december 2011 waren getekend, zoals die herzien door de vastgoedexperts.



## KANTOREN (op 31.12.2011)

	Bouw- of renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Aanvankelijke duur van de huurovereen- komsten <sup>(1)</sup> (in jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (in duizend €)  12 laatste maanden	Aandeel portefeuille <sup>(2)</sup> (in %)	Lopende huur <sup>(3)</sup> (in duizend €)	Bezettings- graad (in %)
<b>Brussel Noordwijk</b>							
Noord Building							
Koning Albert II-laan 156/1 te 1000 Brussel	1989	42 726	25/27	8 463	6,0%	7 847	100,0%
World Trade Center - Toren 2							
Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	2009	68 980	9	11 379	9,6%	12 633	96,3%
Word Trade Center - Toren 3							
Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	renovatie in uitvoering	75 800	21	11 129	8,7%	11 498	100,0%
		<b>187 506</b>		<b>30 971</b>	<b>24,3%</b>	<b>31 978</b>	<b>98,5%</b>
<b>Brussel gedecentraliseerd</b>							
Eudore Devroye							
Pater Eudore Devroyestraat 245 te 1150 Brussel	1996	1 672	6/9	317	0,2%	318	100,0%
Goemaere							
Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel	1998	7 029	3/6/9	965	0,8%	1 048	100,0%
Jean Dubrucq							
Jean Dubrucq laan 175 b 1 te 1080 Brussel	2011	8 024	9	301	0,2%	301	49,9%
La Plaine							
Generaal Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	1995	15 933	9	2 758	2,1%	2 758	100,0%
Triomphe I							
Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	1998	11 498	9	2 583	2,0%	2 607	100,0%
Triomphe II							
Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	1998	9 032	6/9	925	0,8%	1 085	85,2%
Triomphe III							
Arnaud Fraiteurlaan 25-27 te 1050 Brussel	1993	7 178	3/6/9	168	0,0%	20	2,2%
		<b>60 366</b>		<b>8 017</b>	<b>6,2%</b>	<b>8 138</b>	<b>85,2%</b>
<b>Brussel rand</b>							
Eagle Building							
Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem	2000	8 646	3/6/9	1 031	0,7%	899	86,2%
Fountain Plaza							
Belgicastraat 1/3/5/7 te 1930 Zaventem	1991	16 690	3/6/9	1 654	1,4%	1 817	76,4%
Ikaros Business Park (fasen 1 tot 5)							
Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990 tot 2008	46 053	3/6/9	4 290	3,7%	4 863	80,2%
Media							
Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde	1999	18 104	3/6/9	2 509	2,0%	2 598	99,3%
Ocean house							
Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem	1997	4 693	6/9	514	0,2%	210	38,6%
Planet II							
Leuvensesteenweg 542 te 1930 Zaventem	1988	10 279	3/6/9	553	0,5%	668	70,1%
Waterloo Office Park							
Drève Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	2 005	3/6/9	319	0,2%	309	98,3%
		<b>106 470</b>		<b>10 870</b>	<b>8,6%</b>	<b>11 365</b>	<b>81,7%</b>

# DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO

## KANTOREN (op 31.12.2011)

	Bouw- of renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Aanvankelijke duur van de huurovereen- komsten <sup>(1)</sup> (in jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar 12 laatste maanden (in duizend €)	Aandeel portefeuille <sup>(2)</sup> (in %)	Lopende huur <sup>(3)</sup> (in duizend €)	Bezettings- graad (in %)
<b>Wallonië</b>							
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055	18	535	0,4%	553	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480	9	218	0,2%	226	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175	21	243	0,2%	251	100,0%
Chenée - Rue Large 59	1983	1 276	6	86	0,1%	89	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	15	273	0,2%	282	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	18	815	0,6%	842	100,0%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358	6	209	0,2%	216	100,0%
Liège - Rue Paradis 1	1987	38 945	6	4 217	3,3%	4 354	100,0%
Liège - Rue Rennequin-Sualement 28	1968	2 991	6	226	0,2%	233	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	21	314	0,2%	325	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070	18	492	0,4%	508	100,0%
Mons 1 - Rue Joncquois 118	2002	7 851	18	1 255	1,0%	1 287	100,0%
Mons 2 - Digue des Peupliers 71	1976	7 268	8	1 259	1,0%	1 291	100,0%
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939	9	218	0,2%	225	100,0%
Namur - Rue Henri Lemaître 3	1925	990	9	87	0,1%	90	100,0%
Namur - Rue Pépin 5	1965	1 130	9	157	0,1%	162	100,0%
Namur - Rue Pépin 31	1900	1 018	9	94	0,1%	97	100,0%
Namur - Rue Pépin 22	1900	877	9	79	0,1%	82	100,0%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	2 956	18	344	0,3%	356	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	15	219	0,2%	226	100,0%
		<b>95 601</b>		<b>11 340</b>	<b>8,9%</b>	<b>11 695</b>	<b>100,0%</b>
<b>Vlaanderen</b>							
Antwerpen - Meir 48	1985 <sup>(4)</sup>	20 612	18/27	3 202	2,5%	3 246	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318	18	182	0,1%	189	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690	21	190	0,1%	196	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167	15	364	0,3%	376	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	21	838	0,7%	866	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	21	379	0,3%	391	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	21	272	0,2%	281	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	15	375	0,3%	387	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 170	18	267	0,2%	276	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	18	1 011	0,8%	1 044	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	2006	1 973	9	228	0,2%	236	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	18	417	0,3%	431	100,0%
Ieper - Arsenalstraat 4	1994	4 623	18	589	0,5%	609	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 910	9	306	0,2%	316	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696	21	404	0,3%	417	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	2005	11 505	18	1 472	1,2%	1 521	100,0%
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 813	9	208	0,2%	215	100,0%

(1) De initiële duur van de huurovereenkomsten komt overeen met de vermelde duur in de huurovereenkomst.

(2) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2011.

(3) Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de huur volgens toekomstige contracten die op 31 december 2011 getekend waren, zoals herzien door de vastgoedexperts.

(4) Het gaat om het bouwjaar van een nieuw gebouw en van de herstelling van het oude gedeelte van het gebouw.

## KANTOREN (op 31.12.2011)

	Bouw- of renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Aanvankelijke duur van de huurovereen- komsten <sup>(1)</sup> (in jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (in duizend €)  12 laatste maanden	Aandeel portefeuille <sup>(2)</sup> (in %)	Lopende huur <sup>(3)</sup> (in duizend €)	Bezettings- graad (in %)
Leuven - Vital Decosterstraat 42/44	1993	19 033	12/15	1 935	1,5%	1 946	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	21	254	0,2%	263	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	9	394	0,3%	407	100,0%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	15	358	0,3%	370	100,0%
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 683	9	323	0,3%	333	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	21	465	0,4%	480	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	2003	6 795	21	737	0,6%	762	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987	18	844	0,7%	872	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	15	413	0,3%	427	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	15	1 212	1,0%	1 252	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	15	471	0,4%	486	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	15	793	0,6%	820	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 482	21	1 079	0,8%	1 115	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	18	188	0,1%	194	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	9	147	0,1%	152	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992	21	829	0,7%	856	100,0%
		<b>180 563</b>		<b>21 146</b>	<b>16,5%</b>	<b>21 732</b>	<b>100,0%</b>
<b>Luxemburg stad</b>							
Axento - Luxemburg, Avenue JF Kennedy 44	2009	13 447	5/6/9	3 582	3,4%	4 444	87,2%
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>		<i>851 441</i>		<i>122 612</i>	<i>100,0%</i>	<i>131 565</i>	<i>94,3%</i>
<b>Nieuw Financiecentrum (Toren Paradis)</b>							
Rue Paradis 1, 4000 Liège	brouwproject	-	-	-	-	-	-
<b>WTC 4</b>							
Boulevard du Roi Albert II 30, 1000 Brussel	terrein	-	-	-	-	-	-
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>851 441</b>		<b>6 308</b>	<b>100,0%</b>	<b>131 565</b>	<b>94,3%</b>

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de Franse en Nederlandse versies zal de Franse versie van dit Jaarlijks Financieel Verslag primeren.

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.  
This Annual Financial Report is also available in English.

Cover:

Brederode 1, Brussel centrum

Central Gate, Brussel centrum

Froissart, Brussel Leopoldwijk

Montesquieu, Brussel centrum

Pavilion, Brussel Leopoldwijk

Poelaert, Brussel centrum

Wetenschap-Montoyer, Brussel Leopoldwijk

WTC Toren 3, Brussel Noordwijk

Concept, design & production : The Crew Communication

Foto's: Jean-Michel Byl, Nicolas Schul





**Befimmo CommVA**  
**Commanditaire Vennootschap op Aandelen**

Maatschappelijke zetel  
Waverssteenweg 1945, 1160 Brussel  
Register van de Rechtspersonen (RPR): 0 455 835 167  
Tel.: +32 2 679 38 60 - Fax: +32 2 679 38 66  
e-mail: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be) - [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)