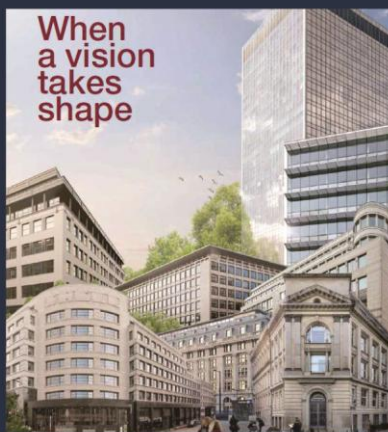




Commanditaire Vennootschap op Aandelen



## JAARREKENINGEN OVER DE PERIODE VAN 01.10.2010 TOT 31.12.2011 [15 MAANDEN]

- **Verwezenlijking van het programma van overdrachten en een verwerving in de portefeuille**
- **Nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen voor meer dan 70.000 m<sup>2</sup> tijdens het boekjaar, in moeilijke marktomstandigheden, wat de bezettingsgraad op 94,3% houdt**
- **Niet-gerealiseerde vermindering van de reële waarde van de portefeuille beperkt tot -1,29% over de 15 maanden van het boekjaar, waarvan -0,93% over de laatste twaalf maanden**
- **Herfinancieringsprogramma 2011 verwezenlijkt**
- **Nettoresultaat (groepsaandeel) en EPRA earnings lichtjes boven de vooruitzichten**
- **Bevestiging van het voorgestelde dividendsaldo over het boekjaar van 0,78 € netto per aandeel (of een afgerond bedrag van 0,9873 € bruto), wat het totale dividend over dit boekjaar (15 maanden) op 4,13 € netto per aandeel brengt (of een afgerond bedrag van 4,9285 € bruto)**
- **Moeilijker economisch klimaat verwacht**

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Befimmo, kwam op 10 februari 2012 bijeen om de geconsolideerde financiële jaarstaten<sup>1</sup> van de Vastgoedbevak Befimmo per 31 december 2011 op te stellen.

Ter herinnering, ingevolge de goedkeuring van de wijziging van het maatschappelijk boekjaar van Befimmo door de Algemene Vergadering van aandeelhouders op 22 juni laatstleden, is het voorbije boekjaar dat op 1 oktober 2010 begon, geëindigd op 31 december 2011. Het telde zodoende uitzonderlijk 15 maanden.

---

<sup>1</sup> Elke verwijzing naar de portefeuille, het patrimonium, de cijfergegevens, de activiteiten van Befimmo moet op geconsolideerde basis begrepen worden, behalve wanneer het tegendeel blijkt uit de context of uitdrukkelijk vermeld wordt.

## SAMENVATTING

Tegen de achtergrond van een economische conjunctuur die moeilijk blijft, draaide de activiteit van Befimmo op twee snelheden wat de investeringen in het boekjaar 2010/2011 betrof. De eerste helft werd gekenmerkt door een aantal concrete overdrachten en een verwerving, wat op een fraaie herleving van de vastgoedbeleggingsmarkt leek te wijzen. In de tweede helft lagen de transacties echter op een bijzonder laag pitje. Dit bevestigde dan weer de investeringstendens die sinds juli 2011 werd waargenomen en maakte duidelijk dat de crisis van de overheidsschuld ook de vastgoedmarkt beïnvloedde.

In het boekjaar 2010/2011 sloot Befimmo ook nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen af voor een oppervlakte van meer dan 70.000 m<sup>2</sup>. Dat cijfer is hoger dan in de voorbije drie jaar (gemiddeld 36.500 m<sup>2</sup> per jaar op 4 kwartalen). Dit resultaat draagt bij tot de handhaving van de bezettingsgraad. Op 31 december 2011 ligt de bezettingsgraad voor het voor verhuur beschikbaar vastgoed een stuk boven het marktpercentage, namelijk 94,3% tegen 88,5%<sup>2</sup> voor de Brusselse kantoorvastgoedmarkt.

Het resultaat op portefeuille blijft negatief, maar de niet-gerealiseerde variaties in de reële waarden krimpen geleidelijk, om zich dit jaar te beperken tot -1,29% over het voorbije boekjaar, waarvan -0,93% over de laatste twaalf maanden van dit boekjaar. De omvang van de waardeverminderingen is dus geringer dan vorig boekjaar (-1,77% over 12 maanden in 2010).

Befimmo werkte met succes haar herfinancieringsprogramma 2011 af. Ze streefde hierbij naar het juiste evenwicht tussen kalender, kostprijs, duur en diversifiëring van haar financieringsbronnen. Zo deed ze in de 15 maanden van het boekjaar 2010/2011 twee obligatie-uitgiftes (totaal bedrag: 272 miljoen €), zette ze een vastrentende lening op (44 miljoen €) en legde ze een bilaterale kredietlijn aan (100 miljoen €).

Voor het boekjaar 2010/2011 komt het nettoresultaat (groepsaandeel) op 4,87 €/aandeel (15 maanden) per 31 december 2011, ten opzichte van 2,78 €/aandeel (12 maanden) op 30 september 2010. Op basis van de herwerkte gegevens (12 maanden), stijgt het nettoresultaat (groepsaandeel) met 12,7% en gaat van 3,28 €/aandeel op 31 december 2010 naar 3,69 €/aandeel op 31 december 2011. Deze forse vooruitgang is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de gerealiseerde meerwaarden op de overdracht van vastgoed en aan de vertraging in de dalingen van de reële waarden van het vastgoed.

De Zaakvoerder zal de Algemene Vergadering van aandeelhouders van 25 april 2012 voorstellen om een dividendsaldo van 0,78 €<sup>3</sup> netto per aandeel uit te keren (of een afgerond bedrag van 0,9873 € bruto). Dit dividendsaldo zou dan het voorschot op dividend van 3,35 € aanvullen (of een afgerond bedrag van 3,9412 € bruto) dat in december 2011 werd uitgekeerd voor de eerste vier kwartalen van het boekjaar 2010/2011.

<sup>2</sup> Bron: CBRE (31 december 2011).

<sup>3</sup> Ingevolge de publicatie van de wet van 28 december 2011 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2011) is de berekening gebaseerd op het belastingtarief van de roerende voorheffing dat 21% bedraagt voor een vastgoedbevak in plaats van 15% voor de toekenning of betaalbaarstelling van dividenden vanaf 1 januari 2012. 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 €.

## 1. SIGNIFICANTE VASTGOEDOPERATIES IN DE PORTEFEUILLE

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 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 (19.650 m<sup>2</sup>)**

---

In de loop van het eerste kwartaal 2011 heeft 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>4</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, ofwel 0,72 € per aandeel, in de financiële staten van het boekjaar 2010/2011.

### **Overdracht van Kattendijkdok<sup>5</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.

---

<sup>4</sup> Dit gebouw werd overgedragen aan een hogere waarde dan de expertisewaarde.

<sup>5</sup> Dit gebouw werd overgedragen aan een hogere waarde dan de expertisewaarde.

## 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.

## Belangrijke nieuwe huurovereenkomsten en verlengingen van huurovereenkomsten

---

In de huidige moeilijke economische conjunctuur blijft Befimmo zich toeleggen op het behoud van haar huurklanten, en stelt daarom alles in het werk om ze tevreden te blijven stellen. In het boekjaar 2010/2011 werd dan ook een groot aantal omvangrijke contracten met bestaande huurders vernieuwd.

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 afgesloten, vertegenwoordigen deze met nieuwe huurders 33,7% van de huurinkomsten (27 transacties), terwijl het saldo de verlenging van lopende huurovereenkomsten betreft (33 transacties).

Tot de belangrijkste transacties behoren op de eerste plaats 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 te verwachten is.

Daarnaast hebben bepaalde huurders hun contracten met enkele jaren verlengd. Het gaat onder meer om Alpha Crédit en Agallis in Central Gate; om Unico Banking Group en de Europese Vereniging van Coöperatieve Banken in View Building; om Shell Belgium, Ondernemingen Louis De Waele en Auxipress in de gedecentraliseerde portefeuille; en verder nog om Stryker, Avnet Europe, Straumann, BNP Paribas Fortis en Toyota Boshoku in de Brusselse rand.

Tot slot onthaalde Befimmo ook een aantal nieuwe huurders in haar portefeuille. Zo tekende ze een huurovereenkomst op lange termijn met de vennootschap Federal Express in Central Gate voor een oppervlakte van bijna 4.000 m<sup>2</sup>. Tot haar nieuwe huurders rekt ze nu ook bedrijven zoals K&L Gates, het Center for Networking Alliance, Rolls Royce International, Intel Corporation, Total Belgium, Pfizer Europe Service Center en Health City. Daarbij is er nog de recente transactie met de firma Teleroute, een dochter van Wolters Kluwer, die intrek zal nemen in het gebouw Ocean House na renovatie.

De verhuur van 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 afnemers 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 economische crisis en hoger ligt dan in 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 openbare promotieopdracht sloot de Belgische Staat begin 2009 met Fedimmo, dochteronderneming voor 90% 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 25 jaar vast verhuurd, met vervaldag in juni 2038.

Voor de uitvoering van deze opdracht vroeg Fedimmo een “enige vergunning” aan, op basis van het stedenbouwkundig attest dat ze midden 2008 kreeg. Deze 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 enige vergunning.

Begin november 2011 werden bezwaren ingediend tegen de 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 plant de start van de bouwwerken voor begin maart 2012. Het gebouw zou dan in juni 2014 worden opgeleverd. De totale kostprijs voor het project komt ongeveer op 95 miljoen €.

In het kader van de kandidatuur van 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 saldo van de gronden dat ze in eigendom heeft.

## 2. BELANGRIJKSTE RENOVATIE- EN HERINRICHTINGSWERKEN

Befimmo besteedt bijzonder veel aandacht aan het goed onderhoud en de verbetering van haar gebouwen. Daarom werden er tijdens het boekjaar renovatie- en herstellingswerken uitgevoerd voor een totaal bedrag 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 voltooidde 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>6</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 (5.300 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 België de certificatie *Breeam Post Construction* «Excellent».

---

<sup>6</sup> 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).

### Central Gate (33.000 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.

### 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 €.

### Energetische 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 totaal bedrag van 3,9 miljoen € tijdens het boekjaar.

Dit thema wordt behandeld in een afzonderlijk hoofdstuk in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011, dat vanaf 26 maart 2012 online staat op de website van Befimmo.

### 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 Fountain Plaza complex, 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 Guimard-gebouw, de renovatie van de inkomhal en van de gemeenschappelijke oppervlaktes van het Dubrucq-gebouw.

### 3. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### Variatie in de reële waarden<sup>7</sup> van de vastgoedportefeuille

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.

#### Reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, per geografische zone

| Waardevariaties   |                                       |                                       |  |                              |                              |                              |                              |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| KANTOREN  | Variatie<br>12 maanden <sup>(1)</sup> | Variatie<br>15 maanden <sup>(2)</sup> | Aandeel in de<br>portefeuille<br>(31.12.2011) <sup>(3)</sup> | Reële waarde<br>(31.12.2011) | Reële waarde<br>(30.09.2011) | Reële waarde<br>(30.09.2010) | Reële waarde<br>(30.09.2009) |
|   | (%)                                   | (%)                                   | (%)  | (in miljoen €)               |                              |                              |                              |
| <i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>  | <b>-0,92%</b>                         | <b>-1,29%</b>                         | <b>98,4%</b>   | <b>1 939,7</b>               | <b>1 911,3</b>               | <b>1 835,3</b>               | <b>1 866,8</b>               |
| 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                        |
| Vlaanderen  | 1,21%                                 | 1,39%                                 | 18,5%  | 364,6                        | 362,3                        | 358,4                        | 355,8                        |
| Wallonië  | -1,34%                                | -2,55%                                | 4,3%   | 85,3                         | 82,6                         | 87,5                         | 89,2                         |
| Luxemburg stad  | 1,67%                                 | -0,82%                                | 4,1%   | 81,4                         | 81,5                         | 82,2                         | 81,5                         |
| <i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor<br/>eigen rekening, met het oog op<br/>verhuring</i> | <b>-1,99%</b>                         | <b>-2,06%</b>                         | <b>1,6%</b>  | <b>31,5</b>                  | <b>48,5</b>                  | <b>49,6</b>                  | <b>51,5</b>                  |
| <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>               |

Wijzigingen in de perimeter tussen 30 september 2010 en 31 december 2011 (15 maanden): overdracht van de gebouwen Kattendijkdok, Terhulpen 177 en Empress Court, verwerving van het gebouw Pavilion en einde van de renovatiewerken van de gebouwen Froissart en Wetenschap-Montoyer die overgebracht zijn naar het vastgoed beschikbaar voor verhuring.

(1) 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).

<sup>7</sup> 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 de "investeringswaarde" af te trekken van de gemiddelde transactiekosten die onafhankelijke vastgoedexperts bepaalden. 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 **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).
- (3) Het **aandeel in de portefeuille** wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2011.

Variaties in de reële vastgoedwaarden 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> |        |        |        |       |
| <b>-1,77%</b>            |        |        |        | <b>-1,29%</b>                 |        |        |        |       |
| <b>Q2 + Q3 + Q4 + Q1</b> |        |        |        | <b>Q2 + Q3 + Q4 + Q5</b>      |        |        |        |       |
| <b>-1,62%</b>            |        |        |        | <b>-0,93%</b>                 |        |        |        |       |

Ook dit jaar nam het ritme van de waardedalingen, 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 gegevens (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 vrij 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 gegarandeerde 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.

## **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.

### Bezettingsgraad en gewogen gemiddelde duur van de huurcontracten

De bezettingsgraad<sup>8</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

| (op 31.12.2011)                            | Lopende huurinkomsten<br>(in duizend €) | Aandeel in de<br>huurinkomsten (%) | Gewogen gemiddelde<br>duur van de<br>huurovereenkomsten<br>(1 <sup>ste</sup> break) | Omslagpercentage |
|--|---|------------------------------------|---|------------------|
| 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%            |
| Vlaanderen                                 | 21 732                                  | 16,5%                              | 13,0 jaar   | -8,8%            |
| Wallonië                                   | 11 695                                  | 8,9%                               | 6,0 jaar  | -20,9%           |
| Luxemburg stad                             | 4 444                                   | 3,4%                               | 3,5 jaar  | 0,3%             |
| <b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b> | <b>131 567</b>                          | <b>100%</b>                        | <b>9,02 jaar</b>  | <b>-7,5%</b>     |

- **Lopende huurinkomsten:** lopende huurinkomsten 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.
- **Omslagpercentage:**  $1 - \frac{\text{lopende huurinkomsten} + \text{geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes}}{\text{geraamde huurwaarde van de totale oppervlaktes}}$ .

<sup>8</sup> Bezettingsgraad:  $\frac{\text{lopende huurinkomsten (inclusief de al verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan)}}{\text{lopende huurinkomsten} + \text{geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes}}$ .

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.

#### 4. VERSTERKING VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR EN VAN DE RENTERISICODEKKING

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 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 financieringskosten (marge en dekkingskosten inbegrepen) liggen 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 van 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>9</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.

---

<sup>9</sup> Dekkingsratio: (schulden met vaste rentevoeten + notioneel bedrag van de IRS en de CAP)/totale schuld.

## 5. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

| <i>(in miljoen €)</i>                                   | 31.12.2011<br>15 maanden | 31.12.2011<br>12 maanden  | 31.12.2010<br>12 maanden | 30.09.2010<br>12 maanden |
|---|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |                          | <i>herwerkte gegevens</i> |                          |                          |
| Waarde van de portefeuille                              | 1 971,3                  | 1 971,3                   | 1 920,6                  | 1 922,6                  |
| Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders       | 1 002,6                  | 1 002,6                   | 971,7                    | 1 017,4                  |
| Schuldratio (%) volgens het K.B.                        | 45,80%                   | 45,80%                    | 46,02%                   | 44,08%                   |
| Loan-to-value (%)                                       | 44,18%                   | 44,18%                    | 41,63%                   | 40,85%                   |
| Investeringscapaciteit na dividend (65%)                | 1 062,5                  | 1 062,5                   | 1 020,9                  | 999,2                    |
| Investeringscapaciteit na dividend (50%)                | 135,5                    | 135,5                     | 123,7                    | 104,0                    |
| <b>Kerncijfers per aandeel (groepsaandeel)</b>          |                          |                           |                          |                          |
| Aantal uitgegeven aandelen                              | 18 175 440               | 18 175 440                | 16 790 103               | 16 790 103               |
| Aantal aandelen in omloop                               | 17 538 069               | 17 538 069                | 16 790 103               | 16 790 103               |
| Gemiddeld aantal aandelen in omloop over de periode     | 16 815 751               | 16 822 216                | 16 790 103               | 16 790 103               |
| Intrinsieke waarde (€)                                  | 57,17                    | 57,17                     | 57,88                    | 60,60                    |
| Nettoresultaat per aandeel (€)                          | 4,87                     | 3,69                      | 3,28                     | 2,78                     |
| Courant nettoresultaat per aandeel (€)                  | 6,22                     | 5,03                      | 5,09                     | 5,06                     |
| EPRA earnings (€)                                       | 5,35                     | 4,18                      | 5,06                     | 5,05                     |
| Return op eigen vermogen (op de beschouwde periode) (€) | 5,14                     | 3,95                      | 3,28                     | 2,78                     |
| Return op eigen vermogen (op de beschouwde periode) (%) | 7,10%                    | 6,85%                     | 5,61%                    | 4,78%                    |
| Slotkoers (€)   | 50,28                    | 50,28                     | 61,30                    | 62,00                    |
| Brutodividend (€)                                       | 4,93                     | -                         | -                        | 3,90                     |
| Brutorendement (%)                                      | 7,84%                    | -                         | -                        | 6,29%                    |
| Return op koers (op de beschouwde periode) (%)          | -4,97%                   | -11,16%                   | 5,52%                    | 1,71%                    |

- **Schuldratio:** [verplichtingen – voorzieningen – andere financiële verplichtingen – (toegestane indekkingsinstrumenten) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen/balanstotaal]. Deze ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.
- **Loan-to-value:** [(financiële schulden – kasstroom)/ reële waarde van de portefeuille].
- **Aantal aandelen in omloop:** sinds 22 juni 2011 hebben Meirfree NV en Vitalfree NV, dochterondernemingen voor 100% van Befimmo, samen 637.371 bijkomende aandelen van Befimmo in handen, wat het totaal aantal bestaande aandelen op 18.175.440 brengt.
- **EPRA earnings, EPRA NAV en EPRA NNNAV** werden berekend volgens de definities van de Best Practices Recommendations van de European Public Real Estate Association ("EPRA"). Dit verslag is beschikbaar op de website van de EPRA, [www.epra.com](http://www.epra.com).
- **Return op eigen vermogen en op beurskoers:** de return op jaarbasis komt overeen met de IRR (Internal Rate of Return) of interne rentabiliteitsvoet. Op 31 december 2011 worden deze returns berekend met inachtneming van het feit dat de aandeelhouder voor een dividend in aandelen koos.
- **Brutorendement:** [geannualiseerd brutodividend, gedeeld door de beurskoers].

**Nettoactiefwaarde op 31 december 2011**

Op 31 december 2011 heeft het nettoactief van Befimmo – groepsaandeel – een totale waarde van 1.002,6 miljoen €.

De intrinsieke waarde - groepsaandeel - komt dus op 57,17 € per aandeel. Deze waarde ligt lager dan de 60,60 € per aandeel op 30 september 2010. Die daling is te verklaren door de uitkering van twee dividenden in de loop van vorig boekjaar (15 maanden): het brutodividend 2009/2010 van 3,90 €/aandeel, betaald in december 2010 en het voorschot op het brutodividend 2010/2011 van 3,94 €/aandeel, uitgekeerd in december 2011.

| [in miljoen €]                                     |                |
|--|----------------|
| <b>Intrinsieke waarde op 30 september 2010</b>     | <b>1 017,4</b> |
| Dividend 2009/2010                                 | - 65,6         |
| Voorschot op dividend 2010/2011                    | - 66,2         |
| Kapitaalverhoging (keuzedividend)                  | + 35,1         |
| Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 december 2011 | + 81,9         |
| <b>Intrinsieke waarde op 31 december 2011</b>      | <b>1 002,6</b> |

(in duizend €)

|   | 31.12.2011        | 30.09.2010        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Aantal aandelen in omloop</b>  | <b>17 538 069</b> | <b>16 790 103</b> |
| <b>Intrinsieke waarde IFRS (groepsaandeel)</b>                              | <b>1 002 628</b>  | <b>1 017 445</b>  |
| <b>Intrinsieke waarde IFRS (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>                  | <b>57,17</b>      | <b>60,60</b>      |
| <b>Toe te voegen:</b>   |                   |                   |
| II. Herwaardering aan de reële waarde van de vorderingen financiële leasing | -14               | -77               |
| <b>Uit te sluiten:</b>  |                   |                   |
| IV. Reële waarde van financiële instrumenten                                | 3 606             | 18 269            |
| <b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>  |                   |                   |
| 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>      |
| <b>Toe te voegen:</b>   |                   |                   |
| I. Reële waarde van financiële instrumenten                                 | -3 606            | -18 269           |
| II. Herwaardering aan de reële waarde van de vorderingen financiële leasing | -2 540            | -5 955            |
| <b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>  |                   |                   |
| 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>      |

## Beurskoers en rendementen

In deze tijden van volatiele financiële markten heeft het Befimmo-aandeel de dalende tendens van de markt gevolgd en sloot op 31 december 2011 af op 50,28 €, tegenover 62,00 € op 30 september 2010. Tijdens deze periode is het totaal aantal uitgegeven aandelen echter toegenomen van 16.790.103 naar 18.175.440, of een stijging van meer dan 8%.

Op 31 december 2011 noteerde het aandeel 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 €, wat neerkomt op 22.000 aandelen. Dit komt overeen met een jaarlijkse 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>10</sup>.

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

## 6. EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

### Nettoresultaat en EPRA earnings

| <i>(in duizend €)</i>  | 31.12.2011 | 31.12.2011                | 31.12.2010 | 30.09.2010 |
|--|------------|---------------------------|------------|------------|
|  | 15 maanden | 12 maanden                | 12 maanden | 12 maanden |
|  |            | <i>herwerkte gegevens</i> |            |            |
| <b>Nettoresultaat - groepsaandeel</b>                                      | 81 856     | 61 992                    | 55 019     | 46 659     |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                       | 26 403     | 18 984                    | 31 628     | 34 557     |
| Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten                   | -5 038     | 2 523                     | -1 350     | 3 774      |
| <i>Close-out costs</i> op financiële instrumenten                          | 606        | 606                       | -          | -          |
| Minderheidsbelangen  | 726        | 566                       | 98         | -29        |
| <b>Courant nettoresultaat - groepsaandeel</b>                              | 104 554    | 84 671                    | 85 395     | 84 961     |
| waarvan: - EPRA earnings - groepsaandeel                                   | 90 023     | 70 287                    | 85 034     | 84 746     |
| - Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen                          | 14 769     | 14 623                    | 361        | 215        |
| - Minderheidsbelangen<br>(resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen) | -239       | -239                      | -          | -          |

<sup>10</sup> Brutodividend van 3,94 €/aandeel gedeeld door de slotkoers op 31 december 2011.

## 7. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (in duizend €)

|   | 31.12.11<br>(15 maanden)  | 31.12.11<br>(12 maanden) | 31.12.10<br>(12 maanden) | 30.09.10<br>(12 maanden) |
|---|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | <i>herwerkte gegevens</i> |                          |                          |                          |
| I. (+) Huurinkomsten  | 156 037                   | 124 836                  | 124 248                  | 124 012                  |
| III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten   | - 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  | 8 311                     | 6 439                    | 5 823                    | 5 572                    |
| V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 32 619                    | 26 110                   | 26 972                   | 26 936                   |
| VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen               | -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   | -11 807                   | -9 582                   | -9 164                   | -9 417                   |
| X. (-) Commerciële kosten   | -1 161                    | - 895                    | -1 076                   | - 948                    |
| XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen  | -3 179                    | -2 458                   | -2 474                   | -2 124                   |
| XII. (-) Beheerkosten vastgoed  | -1 950                    | -1 548                   | -1 504                   | -1 584                   |
| XIII. (-) Andere vastgoedkosten   | - 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  | -17 695                   | -14 218                  | -12 700                  | -12 512                  |
| XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten   | - 72                      | - 191                    | 8 678                    | 8 970                    |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOÛR 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  | 14 769                    | 14 623                   | 361                      | 215                      |
| XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                       | -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  | 333                       | 284                      | 335                      | 369                      |
| XXI. (-) Netto interestkosten   | -30 948                   | -25 802                  | -20 428                  | -20 704                  |
| XXII. (-) Andere financiële kosten  | -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 VOÛR BELASTINGEN</b>   | <b>87 906</b>             | <b>66 875</b>            | <b>59 810</b>            | <b>51 249</b>            |
| XXV. (-) Vennootschapsbelasting   | - 818                     | - 668                    | - 651                    | - 651                    |
| <b>(+/-) Belastingen</b>  | <b>- 818</b>              | <b>- 668</b>             | <b>- 651</b>             | <b>- 651</b>             |
| <b>NETTORESULTAAT</b>   | <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                   |
| NETTORESULTAAT - MINDERHEIDSBELANGEN  | 5 232                     | 4 216                    | 4 140                    | 3 938                    |
| <b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>                                   | <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  | 31.12.11         | 30.09.10         |
|---|------------------|------------------|
| <b>I. Vaste activa</b>  | <b>1 998 258</b> | <b>1 905 723</b> |
| A. Goodwill   | 15 774           | 15 890           |
| C. Vastgoedbeleggingen  | 1 971 282        | 1 884 964        |
| D. Andere materiële vaste activa  | 978              | 658              |
| E. Financiële vaste activa  | 8 080            | 1 888            |
| F. Vorderingen financiële leasing   | 2 144            | 2 323            |
| <b>II. Vlottende activa</b>   | <b>29 591</b>    | <b>79 352</b>    |
| A. Activa bestemd voor de verkoop   | -                | 37 647           |
| B. Financiële vlottende activa  | 221              | 411              |
| C. Vorderingen financiële leasing   | 120              | 58               |
| D. Handelsvorderingen   | 15 670           | 19 475           |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                    | 6 800            | 3 973            |
| F. Kas en kasequivalenten   | 4 179            | 3 492            |
| G. Overlopende rekeningen   | 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>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   | 254 111          | 233 985          |
| B. Uitgiftepremies  | 516 194          | 485 340          |
| C. Reserves   | 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  | 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>Verkrege garanties</i>   | 2 014            | 1 825            |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen                                       | 10 411           | 20 122           |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>   | <b>91 148</b>    | <b>298 272</b>   |
| A. Voorzieningen  | 2 383            | 1 383            |
| B. Kortlopende financiële schulden  | 21 405           | 205 967          |
| a. Kredietinstellingen  | 21 317           | 205 967          |
| c. Andere   | 88               | -                |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen                                       | 1 239            | -                |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                     | 47 318           | 81 661           |
| E. Andere kortlopende verplichtingen  | 4 272            | 2 508            |
| F. Overlopende rekeningen   | 14 532           | 6 752            |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  | <b>2 027 849</b> | <b>1 985 075</b> |

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden voor de controle van de geconsolideerde rekeningen voltooid zijn wat de grond betreft, en geen significante correctie hebben aangetoond die zou moeten aangebracht worden aan de boekhoudgegevens die in dit bericht zijn opgenomen.



## De gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap wijzigen

---

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 twee dochterondernemingen, van Ringcenter NV, eigenaar van het Pavilion complex (februari 2011).

## Analyse van het nettoresultaat

---

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 gegevens (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>11</sup>), die verklaard wordt door het vertrek van bepaalde huurders, door de impact van de heronderhandeling van bepaalde huurcontracten 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 gegevens (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.

Op basis van de bovenstaande gegevens 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 gegevens (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.

---

<sup>11</sup> Indexering inbegrepen.

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 Terhulpesteenweg, 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 gegevens (12 maanden), daalde het financieel resultaat met 28,1% en daalde 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 gegevens (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 gegevens (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.

## 8. FINANCIËLE STRUCTUUR

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

Befimmo wil garanderen dat haar financieringen beschikbaar zijn, over hernieuwingsperiodes, 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 door indekkingsinstrumenten, voor een deel van haar schuld.

Op 31 december 2011 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.287 miljoen €, waarvan 877 miljoen € benut werd;
- een schuldratio van 45,80%, een LTV-ratio van 44,18%;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,51 jaar;
- schulden met vaste rentevoet (IRS inbegrepen) voor 83,5% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,45% over het afgelopen boekjaar (15 maanden) en 3,55% over de laatste 12 maanden van dit boekjaar.

Op 31 december 2011 beschikt de Vennootschap over 411 miljoen € aan ongebruikte kredietlijnen, met inbegrip van de thesaurie, maar zonder de kredietlijn op korte termijn van 50 miljoen €.

Het ratingkantoor Standard & Poor's bevestigde op 5 oktober 2011 de rating BBB/outlook stable voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

## Schuldstructuur op 31 december 2011

| [in miljoen €]   | Eindvervaldag  | Benutting op<br>31.12.2011 | 31.12.2011   | Schuld die<br>vervalt | 31.12.2012   | Schuld die<br>vervalt | 31.12.2013   |
|--|--|----------------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| Gesyndiceerd krediet 2006  | 2012   2013 <sup>(1)</sup>                                       | 210                        | 350          | -130                  | 220          | -220                  | -            |
| Gesyndiceerd krediet 2008  | 2013   | -                          | 300          |                       | 300          | -300                  | -            |
| Bilaterale kredietlijnen   | 2017   | -                          | 250          |                       | 250          |                       | 250          |
| Vastrentende leningen <sup>(2)</sup>                             | 2021   2025   2027   | 115                        | 115          | -7                    | 108          | -7                    | 101          |
| Obligatie-uitgiftes  | 2015   2017  | 272                        | 272          |                       | 272          |                       | 272          |
| Handelspapier  | -  | 262                        |              |                       |              |                       |              |
| Bilaterale kredietlijn (korte termijn)                           | -  | 17                         |              |                       |              |                       |              |
| <b>Totale financiering</b>                                       |  | <b>877</b>                 | <b>1 287</b> |                       | <b>1 150</b> |                       | <b>623</b>   |
| <b>Schuldenlast (vooruitzicht bij gelijkblijvende perimeter)</b> |  |                            | <b>877</b>   |                       | <b>914</b>   |                       | <b>978</b>   |
| <b>DOELSTELLING</b>  | <b>Nieuwe financieringen in 2012/2013</b>                        |                            |              |                       | <b>450</b>   |                       | <b>450</b>   |
|  | <b>Totale financiering</b>                                       |                            | <b>1 287</b> |                       | <b>1 600</b> |                       | <b>1 073</b> |
|  | <b>Schuldenlast (vooruitzicht bij gelijkblijvende perimeter)</b> |                            | <b>877</b>   |                       | <b>914</b>   |                       | <b>978</b>   |
|  | <b>Tijdelijk overschot</b>                                       |                            | <b>411</b>   |                       | <b>686</b>   |                       | <b>95</b>    |

- (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).

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. Het 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.

## 9. 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>12</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 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 emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt.

### De externe en interne hypothesen die in aanmerking worden genomen:

|   | 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                  | 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 |

<sup>12</sup> Met name inzake de verlenging van huurovereenkomsten of het zoeken naar nieuwe huurklanten, maar ook inzake de evolutie van de rentevoeten en de inflatie.

- *Het **gerealiseerd netto-inkomen/potentieel inkomen** is gelijk aan het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huurgelden gedurende dit boekjaar door alle huurgelden die tijdens dit boekjaar zouden ontvangen zijn indien, buiten de verhuurde ruimtes, de leegstaande ruimtes ook tijdens het hele boekjaar verhuurd waren geweest tegen de geraamde huurwaarde (ERV-Estimated Rental Value).*

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 markttendensen 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 (technische, milieuprestaties, 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, die duurzame vooruitzichten op waardecreatie bieden voor haar aandeelhouders.

Deze groei kan twee vormen krijgen:

- 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.

## 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 6,0%.

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.

## GECONSOLIDEERDE PROGNOSEBALANS

| <i>(Op 31 december - in duizend €)</i>         | 2011             | 2012             | 2013             | 2014             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | Gerealiseerd     | Vooruitzichten   |                  |                  |
| <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> |
| Aantal aandelen in omloop                      | 17 538 069       | 17 732 936       | 17 929 969       | 18 129 191       |
| Intrinsieke waarde - groepsaandeel (€/aandeel) | 57,17            | 55,84            | 55,03            | 54,88            |
| Schuldratio volgens het K.B.                   | 45,8%            | 48,3%            | 49,8%            | 49,9%            |
| Loan-to-value                                  | 44,2%            | 45,9%            | 47,7%            | 48,1%            |



## GECONSOLIDEERDE PROGNOSE RESULTATENREKENING

| (Op 31 december - in duizend €)   | 2011                         | 2012                        | 2013              | 2014              |
|---|------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|   | Gerealiseerd -<br>15 maanden |                             |                   |                   |
|   |                              | Vooruitzichten - 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 van de reële waarde van de financiële activa en passiva) | -34 495                      | -32 185                     | -33 031           | -33 095           |
| (+/-) Variatie van de reële waarde van de financiële activa en  | 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>     |
| Nettoresultaat - groepsaandeel  | 81 856                       | 37 933                      | 47 324            | 59 570            |
| 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             |
| Variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen                                 | -5 038                       | -458                        | -1 066            | -371              |
| Close-out costs op financiële activa en passiva   | 606                          |                             |                   |                   |
| Minderheidsbelangen   | 726                          | 1 024                       | 149               | 329               |
| <b>Courant nettoresultaat</b>   | <b>104 554</b>               | <b>67 758</b>               | <b>64 827</b>     | <b>67 441</b>     |
| waarvan: - EPRA earnings - groepsaandeel  | 90 023                       | 67 758                      | 64 827            | 67 516            |
| - 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> |
| Nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)  | 4,87                         | 2,16                        | 2,67              | 3,32              |
| Courant nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)  | 6,22                         | 3,86                        | 3,65              | 3,76              |
| EPRA earnings - groepsaandeel (€/aandeel)   | 5,35                         | 3,86                        | 3,65              | 3,76              |

## 10. DIVIDEND VAN HET BOEKJAAR 2010/2011

In april 2012 zal op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders, die de rekeningen over het boekjaar 2010/2011 moet goedkeuren, het voorstel worden genoteerd om een dividendsaldo van 0,78 €<sup>13</sup> netto per aandeel (of 0,9873 € bruto afgerond) uit te vaardigen. Dit dividendsaldo zou het voorschot op dividend van 3,35 € aanvullen (of 3,9412 € bruto afgerond), dat in december 2011 werd uitgekeerd, na afloop van de eerste 4 kwartalen van het boekjaar 2010/2011.

## 11. BELANGRIJKE DATA

|  |  |
|--|--|
| Maandag 26 maart 2012                                  | Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011 online op de website van Befimmo ( <a href="http://www.befimmo.be">www.befimmo.be</a> ) |
| Woensdag 25 april 2012                                 | Gewone Algemene Vergadering  |
| <b>Dividendsaldo 2011 op vertoon van coupon nr. 22</b> |  |
| Maandag 30 april 2012                                  | Ex-date  |
| Donderdag 3 mei 2012                                   | Record date  |
| Vanaf vrijdag 4 mei 2012                               | Betaalbaarstelling   |

## BEFIMMO BELOOND VOOR HAAR JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2010



Op 1 september 2011 heeft Befimmo in Londen de prijs van “Most Improved Annual Report 2010-2011” en een Gold Award in ontvangst mogen nemen. Deze prijs wordt jaarlijks door de Europese organisatie voor genoteerde vastgoedfondsen, EPRA (European Public Real Estate Association – [www.epra.com](http://www.epra.com))<sup>14</sup> uitgereikt.

<sup>13</sup> Ingevolge de publicatie van de wet van 28 december 2011 (verschenen in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2011) is de berekening gebaseerd op het belastingtarief van de roerende voorheffing dat 21% bedraagt voor een vastgoedbevak in plaats van 15% voor de toekenning of betaalbaarstelling van dividenden vanaf 1 januari 2012. 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 €.

<sup>14</sup> Met haar 200 actieve leden is EPRA de stem voor de Europees genoteerde vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € vastgoedactiva.

Het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo werd verkozen uit meer dan 80 jaarverslagen van grote Europese genoteerde vastgoedvennootschappen. Deze prijs is de eerste voor de Vennootschap en Befimmo is van plan met enthousiasme verder te werken aan de voortdurende verbetering van haar communicatie.

---

**Het Jaarlijks Financieel Verslag 2010/2011 is vanaf 26 maart 2012 beschikbaar op de zetel van de Vennootschap en op de website [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).**

**Bijkomende inlichtingen:**

**Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager**

**Befimmo CommVA - Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel**

**Tel.: 02/679.38.60 - Fax: 02/679.38.66**

**[www.befimmo.be](http://www.befimmo.be) - E-mail: [e.delacroix@befimmo.be](mailto:e.delacroix@befimmo.be)**

---