

JAARRESULTATEN

over de periode
van 01.01.2012 tot 31.12.2012

BEFIMMO HELEMAAL KLAAR VOOR DE TOEKOMST

- **Stijging van de bezettingsgraad tijdens het boekjaar naar 95,87% bij de afsluiting van het boekjaar, tegenover 94,30% een jaar eerder**
- **Een gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van 9,32 jaar bij de afsluiting van het boekjaar, ten opzichte van 9,02 een jaar voordien**
- **EPRA earnings klimt naar 4,24 € per aandeel, vergeleken met 4,18 € per aandeel in het vorige boekjaar, en 9,7% hoger dan het bekendgemaakte vooruitzicht (3,86 € per aandeel)¹**
- **Verwerving van het saldo van 10% van de aandelen van Fedimmo NV**
- **Vereenvoudiging van de structuur van de Vennootschap die een Naamloze Vennootschap geworden is**
- **Bevestiging van de uitkering van het voorgestelde dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel, wat het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel brengt**
- **Stabiel dividendvooruitzicht**

De Raad van Bestuur van Befimmo NV kwam op 19 februari 2013 bijeen om de geconsolideerde financiële staten² van de Vastgoedbevak Befimmo per 31 december 2012 op te stellen.

¹ Het vooruitzicht werd gepubliceerd op pagina's 70 - 71 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 en de verbetering ervan werd aangekondigd in het persbericht over de kwartaalresultaten dat op 15 november 2012 werd gepubliceerd.

² 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.

BEFIMMO IS HELEMAAL KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Gezien de huidige macro-economische omgeving heeft Befimmo afgezien van een geografische diversifiëring in Frankrijk en legt ze zich toe op haar strategie van specialist in de kantoorsector in België en het Groothertogdom Luxemburg. De Vennootschap heeft de ambitie om zo waarde te creëren voor haar aandeelhouders, niet enkel dankzij haar competenties als asset manager van een kwaliteitsvolle vastgoedportefeuille, maar ook met de technische en vastgoedcompetenties die ze in de loop der jaren opbouwde.

Befimmo heeft nu een governance-structuur die volledig beantwoordt aan de verwachtingen van de beleggers en is goed uitgerust om haar ontwikkeling verder te zetten, zelfs in eerder moeilijke huur- en beleggingsmarkten.

Door de jaren heen stelde Befimmo inderdaad een portefeuille samen van kantoorgebouwen van kwaliteit, die vooral in stadscentra en in de nabijheid van de verkeersknooppunten gelegen zijn en die terugkerende en vrij goed voorspelbare inkomsten opleveren, 2/3 ervan is namelijk afkomstig van hoog aangeschreven openbare instellingen die zich verbonden voor een gewogen gemiddelde duur van meer dan 11 jaar.

Befimmo hanteert een beleid van voortdurende investeringen in haar gebouwen, zowel op technisch als op kwaliteitsvlak, om hun prestaties te verbeteren, meer bepaald wat energie betreft, en om zeker te stellen dat ze lang meegaan en dus een zo goed mogelijke marktpositie hebben.

Aldus positioneert Befimmo zich als een professionele operationele eigenaar die beschikt over een vastgoedportefeuille die goed in de smaak valt bij haarhuurklanten, zoals blijkt uit de hoge bezettingsgraad (> 95%).

De integratie van het property management in het eerste halfjaar van 2013 is een bijkomende positieve factor die Befimmo in staat zal stellen om ook de laatste schakel in het vak van vastgoedbelegger te beheersen, met voortaan een nog geregelder en nabijer contact met haar huurklanten.

1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR

1.1. BEFIMMO ENIGE AANDEELHOUDER VAN FEDIMMO, DIE ZELF EEN INSTITUTIONELE VASTGOEDBEVAK GEWORDEN IS

Op 3 oktober 2012³ verwierf Befimmo de aandelen van de NV Fedimmo die ze nog niet bezat, namelijk 10% van het kapitaal. Dit gebeurde voor de helft in contanten en voor de helft tegen uitgifte van nieuwe Befimmo-aandelen. Bij die gelegenheid werd de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij ("FPIM") voor ongeveer 3% aandeelhouder van Befimmo.

Befimmo is nu dus de enige begunstigde van de resultaten van Fedimmo, wat een recurrente relutie van haar EPRA earnings per aandeel zal waarborgen.

Fedimmo NV verwierf op 25 januari 2013 het statuut van Institutionele Vastgoedbevak. Zo valt de hele Belgische geconsolideerde portefeuille van Befimmo nu onder het stelsel van de Vastgoedbevaks.

Fedimmo zal voortaan haar financiële staten opmaken volgens het IFRS-referentiesysteem. Zo kan ze haar hele cashflow (EPRA earnings) uitkeren aan Befimmo, wat Befimmo's vermogen om het dividend aan haar aandeelhouders te garanderen, versterkt.

Met de vooruitzichten die voor het boekjaar 2012 werden gepubliceerd als maatstaf, heeft deze operatie een positieve impact gehad op de EPRA earnings van 0,01 € per aandeel en een eenmalige impact van 0,20 € per aandeel op de intrinsieke waarde.

1.2. VEREENVOUDIGING VAN DE STRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Befimmo sloot op 30 oktober 2012⁴ een akkoord met AG Real Estate met betrekking tot:

- (i) de verwerving door de Vastgoedbevak van haar Statutaire Zaakvoerder van AG Real Estate, voor een totaalbedrag van 21 miljoen €;
- (ii) de overname en de internalisering van de *property management* activiteiten die AG Real Estate Property Management uitoefende.

Dit akkoord werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de omzetting van de rechtsvorm van Befimmo CommVA tot Naamloze Vennootschap, wat inderdaad unaniem werd goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 20 december 2012.

Met de vooruitzichten die voor het boekjaar 2012 werden gepubliceerd als maatstaf, had deze operatie een positieve netto-impact op de EPRA earnings van 0,06 € per aandeel en een eenmalige impact van -1,12 € per aandeel op het nettoresultaat en op de intrinsieke waarde. De operatie zal een recurrente relutie van de EPRA earnings garanderen.

³ Meer informatie is te vinden in het persbericht van 3 oktober 2012 op de website van de Vennootschap (<http://www.befimmo.be/nl/publications/21>).

⁴ Meer informatie is te vinden in het persbericht van 31 oktober 2012 op de website van de Vennootschap (<http://www.befimmo.be/nl/publications/21>).

1.3. VASTGOEDPORTEFEUILLE

1.3.1. De reële waarde van de vastgoedportefeuille⁵

Wijziging en rotatie van de vastgoedexperts

In toepassing van de bepalingen van het Koninklijk Besluit met betrekking tot Vastgoedbevaks van 7 december 2010 werden, gezien de mandaten van de twee experts Jones Lang LaSalle en DTZ - Winssinger & Vennoten op 31 december 2011 afliepen, nieuwe expertisemandaten toevertrouwd. Deze zijn ingegaan op 1 januari 2012, voor een duur van 3 jaar. Jones Lang LaSalle staat nu in voor de portefeuille van gebouwen van Befimmo die aan privé-huurders verhuurd zijn, DTZ - Winssinger & Vennoten voor de Fedimmo-portefeuille en Price Waterhouse Coopers voor de portefeuille van gebouwen van Befimmo met voornamelijk openbare instellingen als huurders⁶.

Variaties in de reële waarde

Op 31 december 2012 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde van 1.968,6 miljoen €, ten opzichte van de reële waarde van 1.971,3 miljoen € op 31 december 2011. Deze waardevariatie omvat de investeringen in renovatiewerken en de desinvesteringen die tijdens het boekjaar in de portefeuille werden uitgevoerd voor een nettobedrag van 32,5 miljoen €, evenals de geboekte waardevariaties.

Buiten investeringen wordt zo voor het boekjaar, dat op 31 december 2012 afgesloten werd, een niet-gerealiseerde vermindering van de reële waarde van de portefeuille van 35,2 miljoen € vastgesteld (of -1,75%).

⁵ 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" de gemiddelde transactiekosten, die onafhankelijke vastgoedexperts bepalen, 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 €.

⁶ Waaraan de gebouwen Meir (Antwerpen) en Vital (Leuven), die op lange termijn hoofdzakelijk aan BNP Paribas Fortis verhuurd zijn, werden toegevoegd.

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

Kantoren	Variatie over het boekjaar 2012 ⁽¹⁾ (in %)	Variatie over het boekjaar 2011 ⁽²⁾ (in %)	Aandeel in de portefeuille ⁽³⁾ (31.12.2012) (in %)	Reële waarde (31.12.2012)	Reële waarde (31.12.2011)	Reële waarde (31.12.2010)
				(in miljoen €)		
Brussel centrum (CBD)	0,05%	-0,86%	58,2%	1 144,8	1 124,9	1 024,0
Brussel gedecentraliseerd	-18,81%	-3,66%	5,1%	101,2	127,3	129,4
Brussel rand	-9,90%	-4,79%	7,5%	147,0	156,3	158,9
Wallonië	1,11%	-1,34%	4,0%	78,3	85,3	86,4
Vlaanderen	-2,12%	1,21%	18,1%	356,8	364,6	359,0
Luxemburg stad	0,88%	1,67%	4,2%	81,8	81,4	80,1
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	-2,33%	-0,92%	97,0%	1 909,9	1 939,7	1 837,8
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	26,55%	-1,99%	2,6%	50,8	31,5	40,8
VASTGOEDBELEGGINGEN	-1,75%	-0,95%	99,6%	1 960,7	1 971,3	1 878,6
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	0,11%	0,00%	0,4%	7,9	0,0	42,0
TOTAAL	-1,75%	-0,93%	100,0%	1 968,6	1 971,3	1 920,6

Wijzing van de perimeter tussen 1 januari 2012 en 31 december 2012: verwijdering uit de portefeuille van het gebouw Devroye (verkoop in december 2012) en overdracht van het gebouw Mons I naar de rubriek van het vastgoed bestemd voor verkoop (uitoefening door de huurder van zijn aankoopoptie in het derde kwartaal 2012 – overdracht gepland voor het eerste kwartaal 2013).

- (1) De **variatie over het boekjaar 2012** komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2012 en 31 december 2012 (buiten investeringen en desinvesteringen).
- (2) De **variatie over het boekjaar 2011** komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2011 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 2012.

Deze negatieve waardevariatie is vooral het resultaat van de combinatie van de volgende elementen:

- waardeverminderingen op gebouwen met kortlopende huurovereenkomsten of met voor verhuring beschikbare oppervlaktes, waarvan de geraamde huurwaarden nog onder druk staan (wat het geval is voor de gebouwen in de gedecentraliseerde zone en in de rand), en ook op de gebouwen die de Belgische Staat in de provincie betreft, door de naderende vervaldag van de huurovereenkomsten, hoewel deze vaak nog veraf ligt;
- waardevermeerderingen op de gebouwen in het Brussels *Central Business District* ("CBD") die nog op lange termijn verhuurd zijn aan openbare instellingen, omdat beleggers duidelijk belangstelling hebben voor goed gelegen gebouwen die gegarandeerde inkomsten op lange termijn bieden, afkomstig van openbare instellingen; en ook specifieke waardevermeerderingen die onder meer voortvloeiden uit (i) de afsluiting van een vruchtgebruikovereenkomst van 21 jaar met het Europees Parlement in het gebouw Wetenschap-Montoyer, en uit (ii) de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van het nieuw gebouw Paradis in Luik.

1.3.2. Nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten

In een economische conjunctuur die moeilijk blijft, legt Befimmo zich verder toe op het behoud van haar huurklanten en besteedt daarom een bijzondere aandacht aan hun tevredenheid.

Gedurende het boekjaar 2012 kregen een aantal nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten concreet vorm. Zo sloot Befimmo tijdens het boekjaar 2012 huurovereenkomsten af voor een oppervlakte van meer dan 23.800 m², waarvan 21.500 m² kantoren en 2.300 m² handelsruimte, opslagruimte en polyvalente ruimte. De huurovereenkomsten die tijdens het boekjaar werden afgesloten, werden voor 78,5% met nieuwe huurders getekend (17 transacties), terwijl het saldo de verlenging van lopende huurovereenkomsten betreft (10 transacties).

Deze totale oppervlakte van 23.800 m² sluit aan op de oppervlaktes die in de loop van de vorige boekjaren verhuurd werden (32.500 m² in 2008, 18.944 m² in 2009 en 20.000 m² in 2010), met uitzondering van het boekjaar 2010/2011 (15 maanden), waarin Befimmo huurovereenkomsten voor een totale oppervlakte van 70.000 m² tekende.

Befimmo onthaalde zo verschillende nieuwe huurders in haar portefeuille. Tot deze transacties behoort onder meer de vruchtgebruikovereenkomst voor 21 jaar die in mei 2012 met het Europees Parlement werd aangegaan voor het gebouw Wetenschap-Montoyer (5.379 m²) in de Brusselse Leopoldwijk. Deze operatie leidde tot een positieve herwaardering van het gebouw van zowat 4,1 miljoen €, of ongeveer 20% van zijn reële waarde. Dit gebouw, dat laureaat was in de wedstrijd "BIM 2009 – Voorbeeldgebouwen" en in 2011 volledig gerenoveerd werd, is het eerste gebouw in Europa met de BREEAM *Post Construction* certificatie "Excellent". Daarnaast is er de nieuwe huurovereenkomst (6/9) die met Goodman Management Services werd getekend in het gebouw Media (Brusselse rand), voor de huur van een deel van de oppervlaktes die voordien ingenomen waren door Samsung, die nog tot maart 2015 verbonden blijft voor het saldo van deze oppervlaktes. Verder zijn tot slot nog de transacties met Ogilvy, Duodecat IT Services, DesmetBallestra Group en Devoteam te noteren.

Bepaalde huidige huurders uit de portefeuille vernieuwden hun huurovereenkomsten voor meerdere jaren. Dat is onder meer het geval voor BNP Paribas Fortis, Carl Zeiss, Lukoil, Toyota Boshoku en Unamic.

De voorwaarden waaronder deze nieuwe overeenkomsten afgesloten werden, sporen met de hypothesen die gemaakt werden om de vooruitzichten van de EPRA earnings op drie jaar te schetsen.

Dankzij deze nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen van huurovereenkomsten halen de gebouwen Central Gate, Ocean House, Axento, enz. bezettingsgraden in de buurt van 100%. Befimmo behaalde deze goede resultaten, ondanks moeilijke marktomstandigheden, omwille van de kwaliteit van haar portefeuille, de uitgekende investeringen die ze erin uitvoert en ook de proactieve aanpak van haar commercieel team.

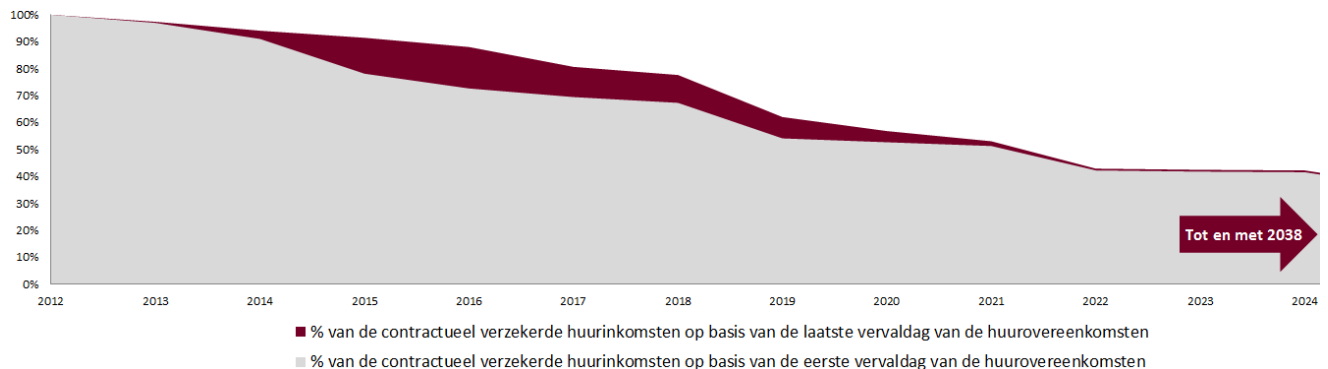
1.3.3. Kerncijfers van de vastgoedportefeuille

Toename van de bezettingsgraad

De bezettingsgraad⁷ van de gebouwen in portefeuille, zowel berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring als van alle vastgoedbeleggingen⁸ samen, komt op 95,87% per 31 december 2012, ten opzichte van 94,30% op 31 december 2011.

Deze vooruitgang is enerzijds toe te schrijven aan de nieuwe verhuringen in de gebouwen Central Gate, Ocean House en Axento, evenals aan de vruchtgebruikovereenkomst van 21 jaar met het Europees Parlement in het gebouw Wetenschap-Montoyer en, anderzijds, aan de overdracht van het gebouw Devroye dat bij de verkoop in december 2012 leeg stond.

Percentage van de contractueel gewaarborgde huurinkomsten, op basis van de restduur van de huurovereenkomsten in de geconsolideerde portefeuille⁹ (op grond van de lopende huurovereenkomsten en van de getekende toekomstige huurovereenkomsten) (in %)



Langere gemiddelde gewogen duur van de huurovereenkomsten

Op 31 december 2012 hebben de lopende huurovereenkomsten een gewogen gemiddelde duur van 9,32 jaar, vergeleken met 9,02 jaar op 31 december 2011. Dat de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten toenam sinds het begin van het boekjaar is toe te schrijven aan de integratie - nadat de Raad van State de beroepen tot opschorting van de vergunning afwees - van de nieuwe huurovereenkomst die voor 25 jaar met de Regie der Gebouwen afgesloten werd voor het project Paradis (Luik), en ook van de hierboven vernoemde langlopende huurovereenkomsten die tijdens het boekjaar werden afgesloten.

⁷ Bezettingsgraad = lopende huur (inclusief de al verhuurde oppervlaktes waarvoor de huurovereenkomst nog niet is ingegaan) / (lopende huur + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

⁸ Dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

⁹ De huurinkomsten voor de toekomstige jaren zijn berekend vertrekkende van de huidige situatie rekening houdend met het feit dat elke huurder vertrekt op de eerste vervalddag en dat geen enkele andere verhuring plaatsvindt ten opzichte van de lopende huur op 31 december 2012.

Stijging van het globaal huurrendement

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen ⁽³⁾	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Lopend rendement ⁽¹⁾	6,91%	6,61%	6,73%	6,51%
Potentieel rendement ⁽²⁾	7,21%	7,01%	7,02%	6,90%

- (1) Het **lopemd rendement** stemt overeen met het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten.
 (2) Het **potentieel rendement** stemt overeen met het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, vermeerderd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes.
 (3) Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

Omslagpercentage

Het omslagpercentage is bedoeld om het verschil tussen de lopende huur en de huurprijs op de markt te meten. Het is dus mogelijk dat de evolutie op de vastgoedmarkt dit percentage zelf corrigeert.

(op 31.12.2012)	Lopende huur ⁽¹⁾ (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten ⁽²⁾ (in %)	Gewogen gemiddelde duur ⁽³⁾ (1 ^{ste} break)	Omslag percentage ⁽⁴⁾ (in %)
Brussel centrum [CBD]	78 197	57,8%	9,39 jaar	-14,3%
Brussel gedecentraliseerd	8 074	6,0%	3,07 jaar	-14,4%
Brussel rand	11 155	8,2%	2,45 jaar	-10,9%
Wallonië	10 650	7,9%	16,95 jaar	-9,9%
Vlaanderen	22 098	16,3%	12,12 jaar	-6,3%
Luxemburg stad	5 200	3,8%	3,14 jaar	-6,4%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	135 374	100,0%	9,32 jaar	-12,0%

- (1) De **lopende huur** op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 december 2012 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.
 (2) Het **aandeel in de huurinkomsten** wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2012.
 (3) **Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten**, of 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 van de portefeuille.
 (4) **Omslagpercentage**: $1 - ((\text{lopende huur} + \text{de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes}) / \text{de geraamde huurwaarde van de totale oppervlaktes})$.

Het omslagpercentage van de portefeuille vastgoedbeleggingen komt op 31 december 2012 op -12,02% (tegen -7,53% op 31 december 2011). De stijging van dit percentage houdt verband met de combinatie van (i) een hoge indexaanpassing van de huurprijzen (meer dan 2%), die het verschil tussen de lopende huur en de geraamde huurwaarden vergroot, vooral voor de gebouwen in de portefeuille die op lange termijn verhuurd zijn, en (ii) een dalende tendens in de huurwaarden op de markt, vooral in de gedecentraliseerde zone en in de rand.

Dit omslagpercentage houdt op korte termijn in principe geen echt risico in voor Befimmo. Er moet immers bij de beoordeling rekening worden gehouden met de lange gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten van Befimmo, die sinds december 2006 boven 9 jaar blijft. Het omslagrisico komt op kortere termijn voornamelijk in de gedecentraliseerde zone en in de rand voor (14% van de totale huur, met een gewogen gemiddelde duur van 2,7 jaar). Buiten de gedecentraliseerde zone en de rand, ligt de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 10,4 jaar.

De potentiële negatieve omslag van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaren aflopen, zou een impact van 3,4 miljoen € hebben, of 0,18 € per aandeel, op de lopende huurinkomsten op 31 december 2012 (135,4 miljoen €) voor zover deze omslag volledig plaats zou vinden.

De hierna voorgestelde vooruitzichten voor de EPRA earnings (pagina 27) houden rekening met een potentiële omslag bij het verstrijken van de lopende huurovereenkomsten.

1.3.4. Desinvesteringen

Overdracht van het gebouw Devroye

In december 2012 rondde Befimmo de verkoop van het gebouw Devroye af voor een bedrag, zonder rechten, van 3,5 miljoen €. Deze verrichting leverde een resultaat van ongeveer 0,2 miljoen € op, of 0,01 € per aandeel, over het boekjaar 2012.

Uitoefening van de koopoptie op het gebouw Mons I

De huurder van Mons I, namelijk het Ministerie van Uitrustingen en Transport, oefende in het derde kwartaal van het boekjaar zijn koopoptie op het gebouw uit. Het gebouw werd dus overgeheveld naar de rubriek vastgoed bestemd voor verkoop en zal in de loop van het eerste kwartaal 2013 overgedragen worden voor een bedrag van zowat 8 miljoen €. Deze verrichting zal geen impact hebben op de resultatenrekening van 2013, gezien de expertisewaarde van het gebouw gelijk is aan de prijs van de uitoefening van de optie.

1.3.5. Bouw- en renovatieprojecten

Befimmo wil haar gebouwen aantrekkelijk houden voor de huurders, om zo de hoogst mogelijke bezettingsgraad van haar portefeuille te garanderen. Daarom investeert de Vennootschap voortdurend in de renovatie, de herontwikkeling of de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen. Op die manier wil ze de gebouwen verbeteren of op een hoog kwaliteitsniveau houden en dit alles ten bate van haar klanten.

Zo voerde Befimmo tijdens het boekjaar investeringswerken uit in haar gebouwen voor een globaal bedrag van ongeveer 36,1 miljoen €. Tussen 8 en 10% van dit totaalbedrag werd geïnvesteerd in de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen, om zo enerzijds, te beantwoorden aan de vigerende of toekomstige regelgeving en anderzijds, de verwachtingen van haar huurders in te lossen.

Daarnaast werd een bedrag van 7,0 miljoen € uitgegeven voor onderhoudswerken, herstellingen en herinrichtingen in de portefeuille van Befimmo.

Uit de uitstekende bezettingsgraad van de portefeuille van Befimmo blijkt dat de investeringen die de Vennootschap doet, goed uitgekiend zijn.

Bouw van het nieuw Financiecentrum aan de rue Paradis in Luik

Ter herinnering, in het kader van een openbare promotieopdracht sloot de Regie der Gebouwen begin 2009 met Fedimmo, nu voor 100% dochteronderneming van Befimmo, een huurovereenkomst voor 25 jaar vast, voor een nog op te trekken gebouw (39.000 m²) aan de rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten.

Fedimmo kreeg de vergunningen voor de bouw van dit gebouw in 2011. Deze werden na beroep bevestigd bij Ministerieel Besluit van 10 februari 2012. Tegen dit Besluit werden bij de Raad van State een aantal beroepen tot opschorting en vernietiging ingediend.

De Raad van State heeft de beroepen tot opschorting op 16 oktober 2012 verworpen. De bouwwerken zijn nu aan de gang, opdat de huurder het gebouw in het tweede halfjaar van 2014 zouden kunnen betrekken.

De totale investeringswaarde voor dit project bedraagt zowat 95 miljoen € en zal bij de start van de huurovereenkomst ongeveer 6 miljoen € huurinkomsten per jaar opleveren.

Het architecturaal ontwerp van dit gebouw met 27 verdiepingen en de meest performante technologieën die ervoor voorzien zijn (driedubbele beglazing, condensketels, koelgroep van de jongste generatie, optimaal beheer van het kunstmatig licht, regenwateropvang, zonnepanelen, enz.) zullen mogelijk maken dat het gebouw beantwoordt aan de hoogste criteria voor energie- en milieuprestaties (K37 en E65). Het project kreeg het certificaat BREAAAM *Design "Excellent"*.

WTC III

De eerste twee fasen van de renovatiewerken in de Toren III van het WTC (75.800 m²) in Brussel zijn voltooid. De werken van de derde fase werden begin 2013 opgeleverd.

Het totale bedrag voor de renovatie van deze Toren, die tot 2027 aan de Regie der Gebouwen verhuurd is, wordt op 18,8 miljoen € geraamd.

Central Gate

Befimmo voltooide haar renovatieprogramma van het gebouw Central Gate (32.500 m²), gelegen tegenover het Centraal Station in het hart van Brussel, in de loop van het derde kwartaal van het boekjaar. Dit programma betrof de herstelling van de gevels en de daken, de heraanleg van de parkeerruimte, de patio's en het intern verkeer en meer algemeen de renovatie van de gemeenschappelijke oppervlaktes van het gebouw.

Het globale bedrag voor de geplande investeringen in dit gebouw komt op 26,1 miljoen €.

Tijdens het boekjaar verwelkomde Befimmo nieuwe huurders in het gebouw dat zo op 31 december 2012 voor 90,4% verhuurd is.

Het gebouw presteert nu een stuk hoger op energievlak, onder meer door de vervanging van de ramen met enkele beglazing door hoogpresterende aluminiumramen met dubbele beglazing. Ook de dakisolatie werd herbekeken en verbeterd. Sommige platte daken werden omgevormd tot groendaken, terwijl op andere delen fotovoltaïsche panelen werden aangebracht. Ook werd een systeem geplaatst voor de opvang van regenwater, dat meteen een deel van de sanitaire installaties van het gebouw bevoorraadt.

Dankzij de uitgevoerde investeringen levert het gebouw, dat in 1930 werd opgetrokken, nu ook veel betere milieuprestaties, wat zijn BREEAM *In-Use* (niveau *Asset*) rating optrok van "Pass" naar "Good".

Brederode 1

Befimmo sloot in 2011 een nieuwe huurovereenkomst voor vijftien jaar met het advocatenkantoor Linklaters voor het historische gedeelte van het gebouw aan de Brederodestraat 13 (13.400 m²), waar het al bijna dertig jaar gevestigd is.

In dat kader zal dit prestigieuze gebouw, dat ideaal gelegen is in het Brussels stadscentrum, volledig gerenoveerd worden voor een totaalbedrag van zowat 26,2 miljoen €. Alle administratieve vergunningen werden afgeleverd (stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning). De werken gingen begin september 2012 van start en zouden eind maart 2014 moeten aflopen. De nieuwe huurovereenkomst gaat in zodra de renovatiewerken voltooid zijn. De gebouwen aan de Brederodestraat 9 en de Naamsestraat 48, die Linklaters momenteel huurt en betreft, komen meteen na de oplevering van het nieuwe gebouw vrij. Ze zullen dan in de loop van 2015 beschikbaar worden voor verhuur, na een lichte renovatie voor naar raming 6,7 miljoen €.

Er zijn tal van ingrepen gepland om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren en het energieverbruik maximaal te verlagen. Zo komen er nieuwe ramen met superisolerende beglazing, worden de daken geïsoleerd en zullen er warmtewisselaars worden geplaatst voor de ventilatiegroepen.

Bovendien zijn er een aantal voorzieningen om de klemtoon te leggen op de duurzame impact van het project, zoals de regenopvangsystemen voor sanitair gebruik en de begroening van de platte daken.

Er wordt gemikt op de BREEAM *Design* certificatie met rating "Very Good" voor dit gebouw.

Complex Ikaros Fase II

In juli 2012 zette Befimmo een punt achter de zware renovatie van het gebouw 17/19 van Fase 2 van het complex Ikaros, dat de BREEAM-certificatie "Very Good" in de fase "Design" kreeg. Aan de investeringen in dit gebouw werd een globaal budget van 2,4 miljoen € besteed.

WTC IV

Het complex WTC bestaat uit twee blokken, die van elkaar gescheiden zijn door de Simon Bolivarlaan. Ze hebben elk een sokkel die respectievelijk twee torens (WTC I & II) en één toren (WTC III) dragen. De torens II en III, die aan de Regie der Gebouwen verhuurd zijn, behoren respectievelijk toe aan Befimmo en aan Fedimmo.

Fedimmo, die eigenaar is van het recht om een Toren IV te bouwen, kreeg eind 2012 de nodige administratieve vergunningen (stedenbouwkundige en milieuvergunning) voor de bouw van een “passieve” toren van bijna 56.400 m². Het gaat om een duurzaam project in de ruime zin van het woord, want bij het ontwerp werd rekening gehouden met milieu- en energie-aspecten. Het wordt opgetrokken op een al bebouwd terrein en dus blijft de bodembezetting ongewijzigd. WTC IV zal een heel nieuw gebouw zijn, dat zowel technisch als functioneel volledig los van de bestaande drie torens zal staan.

Het doel van Befimmo is een BREEAM *Design “Outstanding”* certificatie voor dit project.

Het gebouw, dat laureaat was van de prijs “Voorbeeldgebouw 2012” die het BIM uitreikt, wordt één van de eerste grote volledig passieve kantoorgebouwen in Brussel.

Nu de vergunningen afgeleverd zijn, heeft het project helemaal concreet vorm gekregen. Het is dan ook vanaf nu volledig beschikbaar voor grote kandidaat-huurders, zowel uit de openbare sector als privé, met duidelijke plannen tegen 2016-2017. Bovendien lijkt de concurrentie, die tegen die tijd te verwachten is op het vlak van ligging, volume en kwaliteit, vrij beperkt.

Andere

Befimmo voerde in de loop van het boekjaar nog andere werken uit. Het gaat onder meer om de installatie van een aircosysteem en de aanleg van de omgeving van het complex FountainPlaza, en de renovatie van het gebouw Ocean House voor een totaal bedrag van 3,8 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 1,7 miljoen € tijdens het boekjaar. Dat ging voornamelijk naar hun onderhoud en de *upgrade*.

De uitgevoerde werken bestonden vooral uit de vervanging van oude ketels, de koel- en pulsiegroepen in het gebouw Goemaere, de vervanging van de beglazing in de gebouwen Triomf I & II, de plaatsing van zonnepanelen en allerlei maatregelen voor duurzame ontwikkeling in de gebouwen Eagle Building en Ocean House die in de rand gelegen zijn.

2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

(in miljoen €)	31.12.2012	31.12.2011
Reële waarde van de portefeuille	1 968,6	1 971,3
Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders	998,2	1 002,6
Schuldratio (%) volgens het Koninklijk Besluit	49,31%	45,80%
Loan-to-value (%)	48,03%	44,18%
Investeringscapaciteit na dividend (65%)	857,8	1 062,5
Kerncijfers per aandeel [groepsaandeel]		
Aantal uitgegeven aandelen	19 120 709	18 175 440
Aantal aandelen in omloop	18 452 987	17 538 069
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	17 687 471	16 822 216
Intrinsieke waarde (€)	54,10	57,17
Nettoresultaat (€)	0,44	3,69
Courant nettoresultaat (€)	4,25	5,03
EPRA earnings (€)	4,24	4,18
Return op eigen vermogen (€)	1,03	3,95
Return op eigen vermogen (%)	1,82%	6,85%
Slotkoers (€)	48,83	50,28
Brutodividend (€)	3,45	3,94*
Brutorendement (%)	7,07%	7,84%
Return op koers (%)	4,84%	-11,16%

* Tijdens het boekjaar 2010/2011 (15 maanden) heeft Befimmo een brutodividend van 4,93 € uitgekeerd.

- **Schuldratio:** *[verplichtingen – voorzieningen – andere financiële verplichtingen – (toegestane indekkingsinstrumenten) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen] / [totale balansactiva – toegestane indekkingsinstrumenten, geboekt op het actief van de balans]. 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:** *op 31 december 2012 hebben Meirfree NV en Vitalfree NV, dochterondernemingen voor 100% van Befimmo, samen 667.722 aandelen van Befimmo in handen.*
- **EPRA earnings, EPRA NAV en EPRA NNNAV** *worden 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.*
- **Return op eigen vermogen en op beurskoers:** *het rendement op jaarbasis komt overeen met de IRR (Internal Rate of Return) of interne rentabiliteitsvoet. Op 31 december 2012 worden deze rendementen berekend met inachtneming van het feit dat de aandeelhouder voor een dividend in aandelen koos.*
- **Brutorendement:** *[geannualiseerd brutodividend/beurskoers].*

2.1. NETTOACTIEFWAARDE OP 31 DECEMBER 2012

Op 31 december 2012 heeft het nettoactief van Befimmo een totale waarde van 998,2 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt dus op 54,10 € per aandeel. Deze waarde ligt lager dan de 57,17 € per aandeel op 31 december 2011.

<i>(in miljoen €)</i>	
Intrinsieke waarde op 31 december 2011	1 002,6
Dividendsaldo 2010/2011	-17,3
Impact van de verwerving van de 10% van de Fedimmo-aandelen	38,1
Voorschot op dividend 2012	-48,6
Kapitaalverhoging (keuzedividend)	15,1
Impact van de aandelen in handen van de dochterondernemingen Meirfree en Vitalfree op het keuzedividend	0,3
Resultaat op het programma voor inkoop/verkoop van eigen aandelen	0,1
Nettoresultaat (groepsaandeel) op 31 december 2012	7,9
Intrinsieke waarde op 31 december 2012	998,2

<i>(in duizend €)</i>	31.12.2012	31.12.2011
Intrinsieke waarde (groepsaandeel)	998 239	1 002 628
Intrinsieke waarde (€/aandeel) (groepsaandeel)	54,10	57,17
Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	-	-
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	998 239	1 002 628
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	117	- 14
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële activa en verplichtingen	1 503	3 606
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 8	1
EPRA NAV (groepsaandeel)	999 851	1 006 222
EPRA NAV (€/aandeel) (groepsaandeel)	54,18	57,37
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële activa en verplichtingen	- 1 503	- 3 606
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 14 071	- 2 540
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	348	38
EPRA NNAV (groepsaandeel)	984 624	1 000 114
EPRA NNAV (€/aandeel) (groepsaandeel)	53,36	57,03

3. EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

3.1. NETTORESULTAAT EN EPRA EARNINGS

<i>(in duizend €)</i>	31.12.2012	31.12.2011
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	7 868	61 992
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	67 058	8 294
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	35 172	18 984
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 206	- 14 623
V. Negatieve <i>goodwill</i> / <i>goodwill</i> afboeking	20 594	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en <i>close out costs</i>	11 741	3 129
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 243	805
EPRA earnings (groepsaandeel)	74 926	70 287
EPRA earnings (€/aandeel) (groepsaandeel)	4,24	4,18

3.2. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

3.2.1. Geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	31.12.12 (12 maanden)	31.12.11 (12 maanden) <i>herwerkte periode</i>	31.12.11 (15 maanden)
I. (+) Huurinkomsten	129 313	124 836	156 037
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 559	- 207	- 285
NETTOHUURRESULTAAT	128 754	124 629	155 752
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	4 925	6 439	8 311
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	28 712	26 110	32 619
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-27 904	-25 995	-32 208
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	40	544	645
VASTGOEDRESULTAAT	134 527	131 728	165 119
IX. (-) Technische kosten	-7 709	-9 582	-11 807
X. (-) Commerciële kosten	- 981	- 895	-1 161
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 808	-2 458	-3 179
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 499	-1 548	-1 950
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-1 189	- 252	- 256
(+/-) Vastgoedkosten	-14 185	-14 736	-18 355
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	120 342	116 992	146 764
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-14 340	-14 218	-17 695
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-19 247	- 191	- 72
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	86 755	102 583	128 997
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	206	14 623	14 769
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-35 172	-18 984	-26 403
OPERATIONEEL RESULTAAT	51 789	98 223	117 364
XX. (+) Financiële inkomsten	80	284	333
XXI. (-) Netto interestkosten	-26 297	-25 802	-30 948
XXII. (-) Andere financiële kosten	-3 384	-3 306	-3 881
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11 000	-2 523	5 038
(+/-) Financieel resultaat	-40 601	-31 347	-29 458
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11 188	66 875	87 906
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 750	- 668	- 818
(+/-) Belastingen	- 750	- 668	- 818
NETTORESULTAAT	10 438	66 208	87 088
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	7 868	61 992	81 856
MINDERHEIDSBELANGEN	2 570	4 216	5 232
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)	0,44	3,69	4,87
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-	-
TOTAALRESULTAAT	10 438	66 208	87 088
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	7 868	61 992	81 856
MINDERHEIDSBELANGEN	2 570	4 216	5 232

3.2.2. Geconsolideerde balans (in duizend €)

ACTIVA	31.12.12	31.12.11
I. Vaste activa	1 990 799	1 998 258
A. Goodwill	15 774	15 774
C. Vastgoedbeleggingen	1 960 718	1 971 282
D. Andere materiële vaste activa	639	978
E. Financiële vaste activa	11 646	8 080
F. Vorderingen financiële leasing	2 022	2 144
II. Vlottende activa	36 449	29 591
A. Activa bestemd voor de verkoop	7 896	-
B. Financiële vlottende activa	380	221
C. Vorderingen financiële leasing	122	120
D. Handelsvorderingen	14 781	15 670
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7 664	6 800
F. Kas en kasequivalenten	2 314	4 179
G. Overlopende rekeningen	3 291	2 601
TOTAAL ACTIVA	2 027 248	2 027 849
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.12	31.12.11
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	998 239	1 070 459
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	998 239	1 002 628
A. Kapitaal	267 720	254 111
B. Uitgiftepremies	548 168	516 194
C. Reserves	182 350	216 639
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-	15 683
II. Minderheidsbelangen	-	67 830
VERPLICHTINGEN	1 029 009	957 390
I. Langlopende verplichtingen	566 332	866 242
B. Langlopende financiële schulden	553 541	855 831
a. Kredietinstellingen	123 123	319 746
c. Andere	430 418	536 085
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	271 821	271 791
<i>Handelspapier</i>	-	262 280 *
<i>USPP</i>	156 582	-
<i>Verkregen waarborgen</i>	2 016	2 014
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	12 791	10 411
II. Kortlopende verplichtingen	462 678	91 148
A. Voorzieningen	2 172	2 383
B. Kortlopende financiële schulden	396 319	21 405
a. Kredietinstellingen	120 119	21 317
c. Andere	276 200	88
<i>Handelspapier</i>	276 200	- *
<i>Andere</i>	-	88
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	257	1 239
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33 503	47 318
E. Andere kortlopende verplichtingen	10 636	4 272
F. Overlopende rekeningen	19 791	14 532
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 027 248	2 027 849

De forse stijging van de kortlopende financiële schulden is door twee elementen te verklaren: (i) de bankfinancieringen die op 31 december 2012 benut zijn betreffen hoofdzakelijk het Gesyndiceerd Krediet 2006 dat in maart 2013 zijn vervaldag bereikt (en dat al geherfinancierd is) en (ii) het handelspapier* werd overgeboekt als Kortlopende Verplichting, in overeenstemming met de geplande wijziging van de IAS 1-norm. De Verenootschap beschikt over de nodige banklijnen als back-up van dit handelspapier voor een duur van meer dan 1 jaar.

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 boekhoudkundige gegevens die in dit bericht zijn opgenomen.

3.2.3. De evenementen die de perimeter van de Vennootschap wijzigen

De vastgoedperimeter van de Vennootschap veranderde tijdens het boekjaar lichtjes door de overdracht van het gebouw Devroye (december 2012). De vergelijking tussen het boekjaar 2012 en het vorige boekjaar dat werd afgesloten op 31 december 2011¹⁰ en werd herwerkt op twaalf maanden, wordt ook beïnvloed door de verwerving, in februari 2011, van Ringcenter NV, eigenaar van het complex Pavilion.

Tevens is Befimmo, door de verwerving van de nog resterende 10% aandelen van Fedimmo NV in oktober 2012, vanaf die datum ook de enige begunstigde van het volledig gerealiseerde resultaat van Fedimmo.

3.2.4. Analyse van het nettoresultaat

Het **nettohuurresultaat** bedraagt 128,8 miljoen € op 31 december 2012, ten opzichte van 124,6 miljoen € een jaar eerder. Deze stijging met 4,1 miljoen €, of +3,3%, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de indexering van de huurprijzen (+2,5%) en aan de wijzigingen in de perimeter (+0,5%). Het gevolg is dat Befimmo voor het boekjaar 2012 partij kon trekken van de volledige indexering van haar huurovereenkomsten. De impact van de heronderhandeling van bepaalde huurovereenkomsten, van het vertrek van enkele huurders en van de geringere spreiding van de huurvrije periodes (overeenkomstig de IFRS-normen¹¹) dan vorig jaar, werd zo volledig gecompenseerd door de betere bezetting van een aantal gebouwen, met name Axento en Central Gate.

De **nettovastgoedkosten** komen per 31 december 2012 op 8,4 miljoen €, tegenover 7,6 miljoen € op 31 december 2011. Deze verhoging is vooral te verklaren door (i) de hogere commerciële kosten in 2012 (als gevolg van de gerealiseerde verhuringen), (ii) de afwezigheid van niet-recurrente opbrengsten ten opzichte van deze in 2011 (vergoedingen na de afwikkeling van handelsgeschillen) en tot slot door (iii) hogere huurkosten en –taksen op leegstaande gebouwen in 2012.

De bovengenoemde elementen leiden tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 120,3 miljoen € op 31 december 2012, tegen 117,0 miljoen € op 31 december 2011, of dus 3,3 miljoen € (+2,9%) meer.

De **algemene kosten** zijn stabiel ten opzichte van vorig boekjaar (-0,1 miljoen €) en bedragen namelijk 14,3 miljoen € op 31 december 2012.

De **andere exploitatieinkomsten en -lasten** bedragen -19,2 miljoen € op 31 december 2012, vergeleken met -0,2 miljoen € een jaar eerder. Dit verschil is te wijten aan de eenmalige negatieve netto-impact van 20,6 miljoen €¹² die geboekt werd naar aanleiding van de omzetting van de juridische structuur van de Vastgoedbevak volgend op het akkoord met AG Real Estate. Daarnaast bevat deze rubriek ook de erelonen die werden geïnd voor de coördinatie van de eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat, in het kader van de huurovereenkomst voor de Toren III van het WTC in Brussel, evenals de herwerking volgens de IFRS-normen van de huurvrije periodes die bij de inkomsten worden opgenomen.

¹⁰ Ter herinnering, het boekjaar 2010/2011 telde uitzonderlijk 5 kwartalen en liep van 1 oktober 2010 tot 31 december 2011.

¹¹ Deze bedragen hebben een neutraal effect op het nettoresultaat van de Vennootschap.

¹² Het gaat om de overeengekomen prijs van 21 miljoen € voor de overname door de Vastgoedbevak van haar Statutaire Zaakvoerder, verminderd met de nettowaarde van het eigen vermogen van Befimmo NV op de verwervingsdatum.

Het **resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen**, namelijk 0,2 miljoen €, vloeit voort uit de overdracht van het gebouw Devroye in december 2012. Het bedrag van 14,6 miljoen € dat vorig boekjaar geboekt werd, kwam overeen met de gerealiseerde meerwaarden op verschillende overdrachten van gebouwen (Empress Court, Kattendijkdok en een aantal verdiepingen in het gebouw Ter Hulpen).

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedraagt -35,2 miljoen € (of -1,75%) over het voorbije boekjaar, tegen -19,0 miljoen € (of -0,93%) over de laatste 12 maanden van het boekjaar 2010/2011.

De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen** komt op -11,0 miljoen € over het voorbije boekjaar, tegen -2,5 miljoen € over de laatste 12 maanden van het boekjaar 2010/2011. Deze variatie is te verklaren door de bijkomende impact van de neerwaartse rentevoetcurve op de waardering van de financiële activa en verplichtingen tegen de reële waarde.

Het **financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)** klokt af op -29,6 miljoen € op 31 december 2012, vergeleken met -28,8 miljoen € op 31 december 2011. Het financieel resultaat slonk met 0,8 miljoen €, of 2,7%. Deze daling is toe te schrijven aan de hogere gemiddelde schuldenlast van het boekjaar (+36 miljoen € meer), die deels gecounterd wordt door de daling van de gemiddelde financieringskosten die over het voorbije boekjaar van 3,55% in 2010/2011 (12 maanden) zakten naar 3,38%.

Uit al deze elementen blijkt een **nettoresultaat** (groepsaandeel) van 7,9 miljoen € op 31 december 2012, tegen 62,0 miljoen € op 31 december 2011.

De **EPRA earnings** (groepsaandeel) beloopt 74,9 miljoen € op 31 december 2012, ten opzichte van 70,3 miljoen € op 31 december 2011. Dit is 4,6 miljoen € (+6,6%). Zoals werd aangekondigd, overtreft het ook het, in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011, bekendgemaakte vooruitzicht (+9,7% per aandeel).

Het **courant nettoresultaat** (groepsaandeel) ging met 9,5 miljoen € naar beneden ten opzichte van 31 december 2011 om te eindigen op 75,1 miljoen €.

3.3. FINANCIËLE STRUCTUUR

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.

3.3.1. Gerealiseerde herfinancieringen

Befimmo zette haar algemeen programma voor de hernieuwing van haar financieringen verder en bleef de grootste aandacht schenken aan de spreiding van haar financieringsbronnen. Vandaag financiert Befimmo zich niet enkel bij banken, maar op vrij grote schaal ook rechtstreeks op de financiële markten, bij institutionele beleggers en particulieren. Bijgevolg bestaat op 31 december 2012 nog maar 55% van de schuld uit bankfinancieringen, terwijl dit begin 2011 nog 100% was.

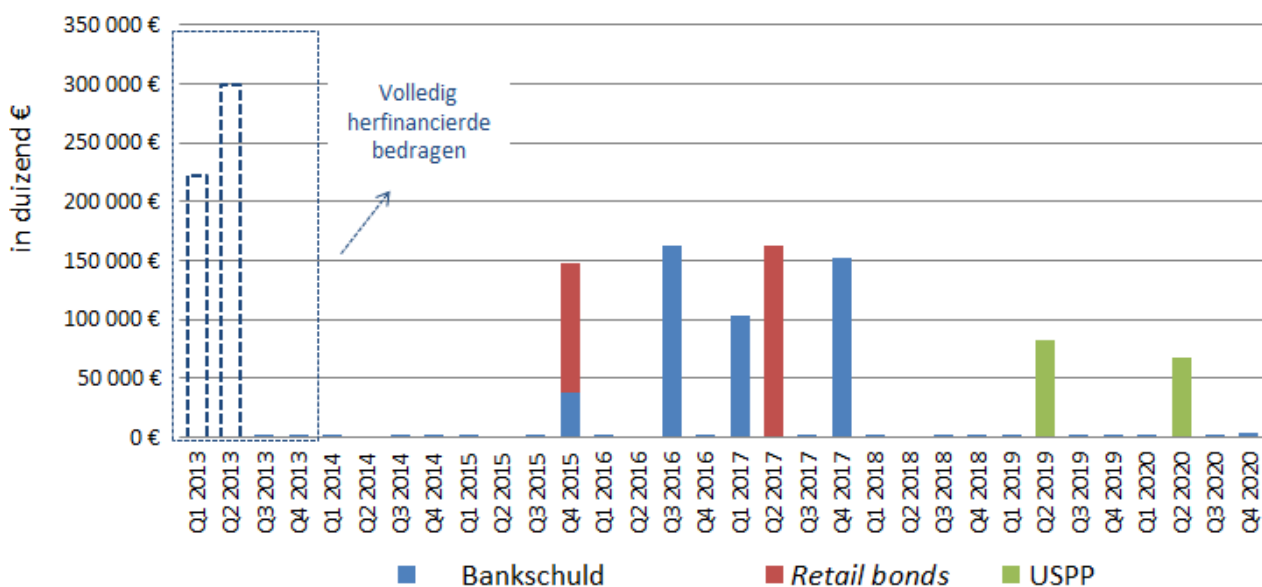
De herfinanciering van haar twee gesyndiceerde kredieten, die vervallen in maart 2013 (220 miljoen €) en in juni 2013 (300 miljoen €), of dus een totaalbedrag van 520 miljoen €, is nu rond.

Naast de herfinancieringen die ze in 2011 aanging, voerde de Vennootschap sinds januari 2012 ook nog volgende verrichtingen uit:

- een private plaatsing van obligaties met vaste rentevoet in de Verenigde Staten (USPP) in US Dollar en Pond Sterling, voor een equivalent bedrag van 150,3 miljoen €. Befimmo dekte het wisselkoers- en renterisico af met *Cross Currency Swaps*;
- de aanleg van bilaterale lijnen bij drie bankinstellingen, voor een totaalbedrag van 195 miljoen €.

Rekening houdend met de aangegeven herfinancieringen geeft onderstaande tabel een overzicht van de vervaldagen van de financiële verbintenissen:

Vervaldagen van de verbintenissen per kwartaal



3.3.2. Hoofdkenmerken van de financiële structuur

Op 31 december 2012 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.335,2 miljoen €, waarvan 942,4 miljoen € benut werd. De omvang van het volume ongebruikte lijnen is te verklaren door het vooruit lopen op de nodige herfinancieringen in 2013;
- een schuldratio van 49,31%¹³, een LTV-ratio (*Loan-to-value*) van 48,03%¹⁴;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,45 jaar;
- schulden met vaste rentevoet (IRS inbegrepen) voor 58,4% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,38% over het boekjaar, vergeleken met 3,55% voor 2011.

Het ratingkantoor Standard & Poor's bevestigde op 19 september 2012 de rating BBB/outlook stable voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

3.3.3. Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Het beleid van indekking van het renterisico 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 en het gewenste niveau en 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 is voor de betaling van het in het vooruitzicht gestelde dividend.

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit rentevoetswaps, CAPS en COLLARS, evenals (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaasting van obligaties in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit *Cross Currency Swaps*. Alle instrumenten die momenteel ingevoerd zijn, brengen de Vennootschap op een dekkingsratio van 95,5%¹⁵ op 31 december 2012. Deze ratio is hoger dan 95% tot het vierde kwartaal van 2013, hoger dan 84% tot het vierde kwartaal van 2014 en hoger dan 48% tot het tweede kwartaal van 2017.

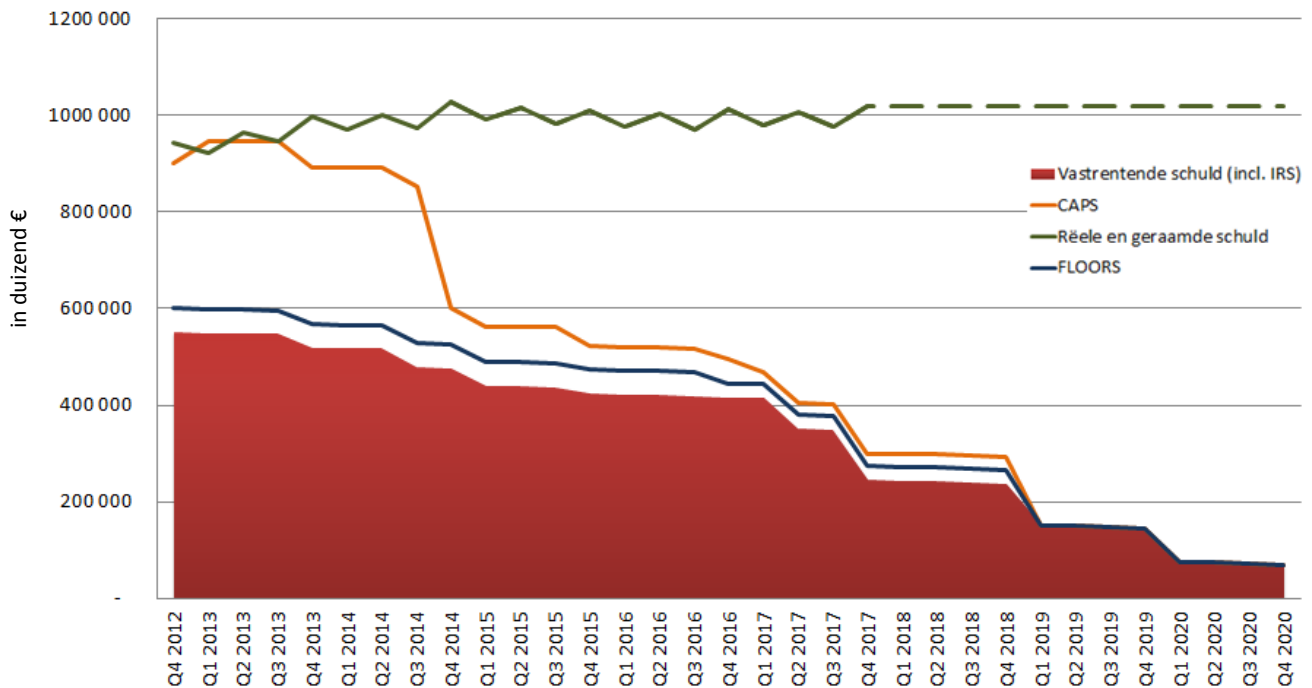
In het kader van haar indekkingsbeleid heeft de Vennootschap in de loop van het jaar ook een aantal *Interest Rate Swaps (IRS)* van de hand gedaan voor een notioneel bedrag van 125 miljoen €. Deze IRS werden inderdaad dubbel gebruikt met de financiering tegen vaste rentevoet (USPP) die in diezelfde periode werd aangegaan.

¹³ De schuldratio wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

¹⁴ *Loan-to-value* (LTV) = (financiële schulden - kasstroom) / reële waarde van de portefeuille.

¹⁵ Dekkingsratio = (schulden met vaste rentevoeten + notioneel bedrag van de IRS en CAP) / totale schuld.

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten van de bestaande vastrentende financieringen ten opzichte van de schuldraming (bij gelijkblijvende perimeter)



4. HET BEFIMMO-AANDEEL

4.1. BEURSKOERS EN RENDEMENTEN

Nadat het aandeel op een laag punt van 42,72 € kwam op 18 mei 2012 leefde het vanaf de zomer 2012 aanzienlijk op. Dat gebeurde vooral na de aankondiging van de verwerving van de Fedimmo-aandelen die Befimmo nog niet bezat, het akkoord met AG Real Estate over de vereenvoudiging van de structuur en de omvorming tot Naamloze Vennootschap, en tot slot de bevestiging van de investeringsstrategie die zich toespitst op de Belgische en de Luxemburgse markt.

Het aandeel sloot zodoende op 48,83 € op 31 december 2012, tegen 52,22 € op 1 januari 2012. Het aantal uitgegeven aandelen steeg in deze periode van 18.175.440 naar 19.120.709, of met 5,2%, naar aanleiding van (i) de kapitaalverhogingen in het kader van de operatie voor de inkoop van de Fedimmo-aandelen en (ii) de uitkering van het voorschot op dividend in aandelen.

Op 31 december 2012 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van 9,74%, ten opzichte van zijn intrinsieke waarde. In het boekjaar 2012 bleef het Befimmo-aandeel omzeggens even liquide als in het boekjaar 2011, met een dagelijks volume van ongeveer 20.000 aandelen. Dit komt overeen met een jaarlijkse velociteit van de *free float* van zowat 36%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2012 biedt Befimmo een brutorendement op dividend van 7,07%¹⁶.

In 17 jaar tijd, sinds de beursgang in 1996, bood het Befimmo-aandeel een geannualiseerd totaal rendement van 6,95%¹⁷.

¹⁶ Brutodividend over het boekjaar 2012, of 3,45 €/aandeel, gedeeld door de slotkoers op 31 december 2012.

¹⁷ Rekening houdend met de herbelegging van de geïnde dividenden.

4.2. UITKERING VAN HET VOORSCHOT OP DIVIDEND: 39,3% VAN HET VOORSCHOT OP DIVIDEND HERBELEGD IN NIEUWE AANDELEN

39,3% van het voorschot op keuzedividend in aandelen – dat in december 2012 werd voorgesteld aan de aandeelhouders van Befimmo – werd uitgekeerd in nieuwe aandelen. Dit leidde tot de uitgifte van 351.368 nieuwe aandelen en tot een verhoging van het eigen vermogen van de Vennootschap met 15,1 miljoen €.

Voor de aandeelhouder die koos voor een dividend in aandelen bedraagt de return op eigen vermogen 1,82% en komt de return op beurskoers neer op 4,84% over het afgelopen boekjaar. De aandeelhouder die een dividend in contanten verkoos, krijgt een rendement op eigen vermogen van 0,9% en een return op beurskoers van 4,28% over dezelfde periode.

4.3. PROGRAMMA VOOR DE INKOOP EN VERKOOP VAN EIGEN AANDELEN

Sinds de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 22 juni 2011 is de Raad van Bestuur van Befimmo gemachtigd¹⁸, voor een duur van 3 jaar, om eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden voor rekening van Befimmo.

In het voorbije boekjaar voerde Befimmo een programma door voor de inkoop van aandelen voor maximaal 4,5 miljoen €. Dit liep ongeveer drie maanden lang, van 21 mei tot 20 augustus 2012. Na afloop van dit programma kocht Befimmo een totaal aantal van 25.127 aandelen op NYSE Euronext Brussels, voor een gemiddelde prijs van 44,57 € per aandeel (zonder kosten).

Dit programma werd op gezet tegen de achtergrond van een woelige economische omgeving die onder meer de beurskoers - volgens de Zaakvoerder onterecht – fiks deed zakken. Met dit programma wilde Befimmo duidelijk maken dat ze het volste vertrouwen heeft in haar strategie. Het was haar reactie op de vaststelling dat haar beurskoers op een bijzonder laag peil stond in verhouding tot haar intrinsieke waarde.

In de drie laatste maanden van het boekjaar 2012 heeft Befimmo deze eigen aandelen weer volledig verkocht voor een gemiddelde prijs van 49,07 € per aandeel (zonder kosten).

5. DIVIDENDSALDO OVER HET BOEKJAAR 2012

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van woensdag 30 april 2013, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2012, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 €¹⁹ bruto per aandeel uit te keren. Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend van 2,59 €²⁰ bruto per aandeel aanvullen dat in december 2012 werd uitgekeerd. Zo zal het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel komen.

¹⁸ Voor meer inlichtingen, zie artikel 12 van de gecoördineerde statuten van de Vennootschap van 20 december 2012 (www.befimmo.be/nl/statuten).

¹⁹ Of een afgerond bedrag van 0,6450 € netto, op basis van een roerende voorheffing van 25%. De wijziging van de aanslagvoet van de roerende voorheffing van 21% naar 25% werd ingevoerd door de programmawet van 27 december 2012 die op 31 december 2012 (artikel 84) werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Deze wijziging is van toepassing sinds 1 januari 2013.

²⁰ Of een afgerond bedrag van 2,0461 € netto, op basis van een roerende voorheffing van 21%. Dit voorschot werd uitgekeerd vóór 1 januari 2013, dus vóór de toepassing van de programmawet van 27 december 2012 (zie voetnoot (19)), die de roerende voorheffing wijzigt van 21% naar 25%.

6. VOORUITZICHTEN

De vooruitzichten voor de drie volgende boekjaren werden opgesteld volgens de IFRS-normen en op geconsolideerde basis voorgesteld. Ze steunen enerzijds op de elementen die op 31 december 2012 bekend zijn (met name de bestaande contracten), en anderzijds op hypothesen²¹ en inschattingen van bepaalde risico's door Befimmo.

Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo om ze concreet waar te maken. 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 vooruitzichten gelden trouwens enkel op de datum van de opmaak van het persbericht. 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 gereguleerde markt.

In de huidige economische context en gezien het tekort aan referentietransacties in bepaalde segmenten van de kantoorvastgoedmarkt, lijkt het voor Befimmo weinig relevant om zich uit te spreken over de evolutie van de vastgoedportefeuille na het boekjaar 2013. Zodoende zal Befimmo geen dergelijke voorspellingen publiceren.

In overleg met haar vastgoedexperts meent Befimmo echter dat, als alles voor het overige gelijk blijft, de niet-gerealiseerde waardevariëaties van de gebouwen die nog redelijkerwijze te verwachten zijn in de volgende boekjaren, jaarlijks minder zouden zijn dan deze van het boekjaar 2013.

In de lijn van deze logica, vermits de vooruitzichten van de (niet-gerealiseerde) waardevariëaties van de gebouwen (IAS 40) niet gepubliceerd worden voorbij het boekjaar 2013, lijkt het niet relevant om de waardevariëaties van de financiële activa en verplichtingen (IAS 39) te publiceren. De IAS 39 en 40 normen zijn inderdaad niet-gerealiseerde bestanddelen van de resultatenrekening.

Na het boekjaar 2013 beperkt Befimmo zich dus tot het opstellen van vooruitzichten betreffende haar toekomstige EPRA earnings, waarop ze zich meer dan ooit toelegt.

Ter informatie, er mag worden geraamd dat een vermindering met 1% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40) een impact van zowat -1,09 € zou hebben op de intrinsieke waarde per aandeel, en van +0,50% op de LTV. Bovendien zou de variatie in de evolutievoorzichten van de rentevoeten op korte termijn een variatie in de reële waarde kunnen genereren van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden (IAS 39). Op basis van hun reële waarde op 31 december 2012 kan worden geraamd dat wanneer op 31 december 2012 de rentecurve (EUR, US Dollar, Pond Sterling) 0,5% lager was geweest dan de referentierentecurve, de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -6,5 miljoen € had bedragen. In de omkeerde hypothese zou de variatie +6,7 miljoen € belopen hebben.

²¹ 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 is van belang om te noteren dat dergelijke variaties geen impact hebben op de EPRA earnings die de Vennootschap genereert.

Naast deze algemene markttenstensen verwerkte Befimmo in haar vooruitzichten ook kenmerken eigen aan haar gebouwen. Het gaat dan vooral om hun huursituatie (zoals de resterende bezettingsduur), de potentiële omslag en hun verouderingsgraad (technische, milieuprestaties, enz.).

Voor de nieuwe investeringen is Befimmo van plan om verder te groeien, zonder het evenwicht van haar balansen uit het oog te verliezen. Zo wil ze bijvoorbeeld eventuele marktkansen grijpen die zich zouden voordoen en 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 *Loan-to-value* ratio van Befimmo zowat 50% bedragen, om de benutting van haar schuldvermogen te optimaliseren.

De vooruitzichten zijn gebaseerd op een stabiele perimeter wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft. Er wordt echter rekening gehouden met de hypothese dat de aandeelhouders elk jaar de mogelijkheid benutten om een dividend in nieuwe aandelen te bekomen (naar rato van ongeveer 30% van het bedrag van het voorschot op dividend dat in december wordt aangeboden voor 9 maanden van het boekjaar) en met beperkte overdrachten van (niet langer strategische) gebouwen die worden overwogen voor 2013 en 2015 (respectievelijk voor 19,4 miljoen € en 16,5 miljoen €). Ze houden dus geen rekening met eventuele nieuwe investeringen.

Bijgevolg is in de vooruitzichten geen enkele externe groei verwerkt.

6.1. IN AANMERKING GEBRACHTE EXTERNE EN INTERNE HYPOTHESEN ZIJN:

	Gerealiseerd		Hypothesen		
	2011	2012	2013	2014	2015
EXTERNE HYPOTHESEN					
Gewogen gemiddelde inflatievoet	2,92%	3,06%	1,51%	1,52%	1,80%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	1,29%	0,45%	0,24%	0,53%	1,03%
INTERNE HYPOTHESEN					
Gerealiseerd netto-inkomen/potentieel inkomen*	90,9%	94,2%	93,4%	92,7%	93,3%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	3,55%	3,38%	3,38%	3,37%	3,46%
Variaties in de waarden van de geconsolideerde portefeuille	-0,93%	-1,75%	-1,20%		
Totaal aantal aandelen in omloop	17 538 069	18 452 987	18 705 138	18 929 600	19 166 220

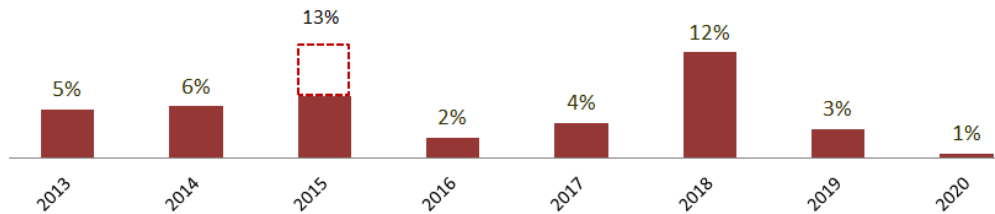
* Het **gerealiseerd netto-inkomen/potentieel inkomen** is gelijk aan het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huurgelden gedurende dit boekjaar door alle huurgelden die tijdens dit boekjaar zouden ontvangen zijn indien, buiten de verhuurde ruimtes, de leegstaande ruimtes ook tijdens het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

Vervaldagen van de huurovereenkomsten [eerste vervalddag]

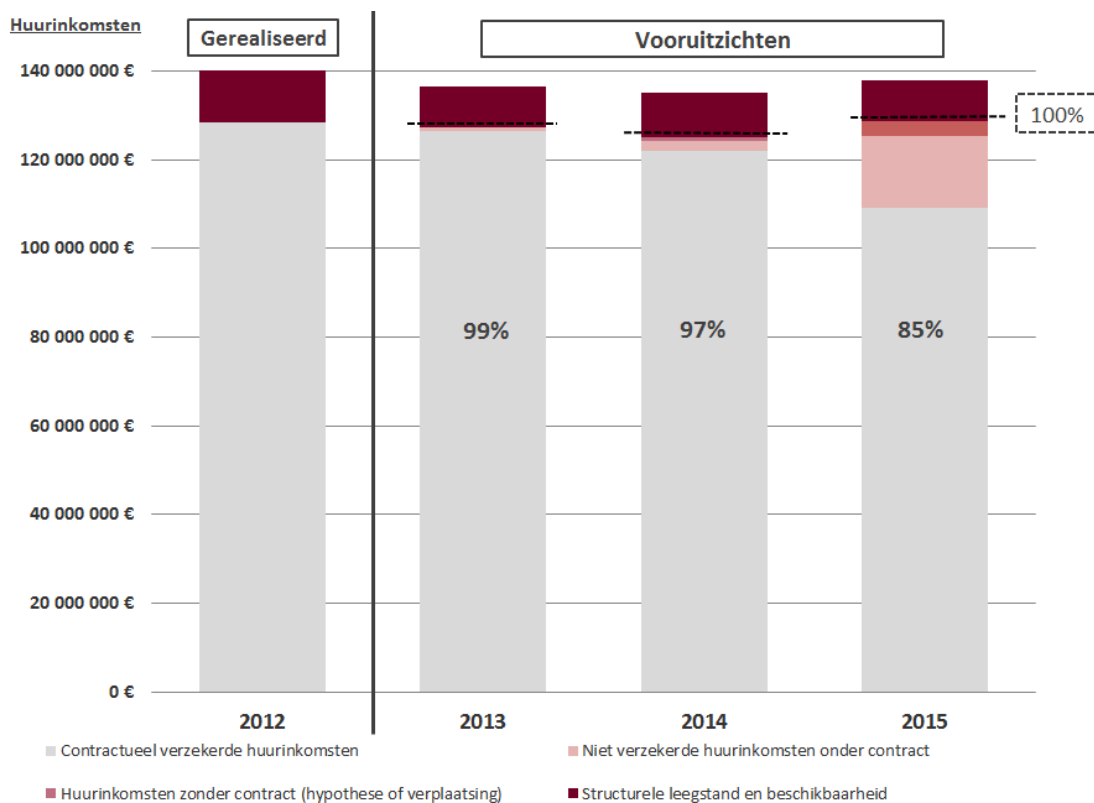
Elk percentage komt overeen met de som van de jaarlijkse huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervalddag in de loop van het jaar. De proporties zijn uitgedrukt op basis van de lopende huur op 31 december 2012.

Voor het boekjaar 2015 meent Befimmo dat 5,9% van de aangekondigde 13% zeer waarschijnlijk niet daadwerkelijk zal gerealiseerd worden.

De huurinkomsten die potentieel een risico inhouden en met een vervalddag in de volgende drie jaren, werden in de vooruitzichten van de EPRA earnings hierna (pagina 27) geïntegreerd op basis van een inschatting van de waarschijnlijkheid dat de huurder vertrekt.



Contractueel gewaarborgde inkomsten



6.2. GECONSOLIDEERDE ANALYTISCHE PROGNOSE RESULTATENREKENING

(in duizend €)	2012	2013	2014	2015
	Gerealiseerd	Vooruitzichten	Vooruitzichten	Vooruitzichten
Huurinkomsten	129 313	127 335	125 526	127 903
Met verhuur verbonden kosten	-559	-400	-400	-400
Nettohuurre resultaat	128 754	126 935	125 126	127 503
Netto vastgoedkosten	-12 538	-13 456	-13 738	-12 269
Operationeel vastgoed resultaat	116 216	113 478	111 389	115 234
Algemene kosten van de Vennootschap	-10 215	-10 153	-9 821	-9 929
Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder negatieve <i>goodwill/goodwill</i> afboeking)	1 348	307	-	-
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	107 349	103 632	101 568	105 305
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en <i>close-out costs</i>)*	-28 860	-28 387	-29 470	-33 461
Belastingen	-750	-765	-780	-796
EPRA earnings 100%	77 739	74 481	71 318	71 049
EPRA earnings - minderheidsbelangen	2 813	-	-	-
EPRA earnings - groepsaandeel	74 926	74 481	71 318	71 049
EPRA earnings - groepsaandeel (€/aandeel)	4,24	4,03	3,81	3,75
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	206	-	-	-
Courant nettoresultaat - groepsaandeel	75 132	74 481	-	-
Courant nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)	4,25	4,03	-	-
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-35 172	-24 794	-	-
Variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen (IAS 39)	-11 000	-3	-	-
<i>Close-out costs</i> op financiële activa en verplichtingen	741	-	-	-
Negatieve <i>goodwill / goodwill</i> afboeking	20 594	-	-	-
Minderheidsbelangen	243	-	-	-
Nettoresultaat - groepsaandeel	7 868	49 683	-	-
Courant nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)	0,44	2,69	-	-

* Het financieel resultaat omvat de activering van intercalaire intresten op de renovatieprojecten, voor een bedrag van 1,5 miljoen € in 2013, van 1,7 miljoen € in 2014 en van 0,1 miljoen € in 2015.

Bij de integratie van het *property management* heeft de Vennootschap de analytische structuur van haar resultatenrekening herzien. Bijgevolg zullen de werkingskosten (personeel, projectkosten, enz.) die rechtstreeks aan de gebouwen verbonden zijn en die vroeger geboekt werden in de rubriek 'Algemene kosten van de Vennootschap', voortaan worden opgenomen in de rubriek 'Netto vastgoedkosten', met ingang van het boekjaar 2013. Om de vergelijking te vergemakkelijken, werd het boekjaar 2012 op deze basis herwerkt.

6.3. GECONSOLIDEERDE PROGNOSEBALANS

(in duizend €)	2012	2013
	Gerealiseerd	Vooruitzichten
Totaal actief	2 027 248	2 074 774
Vastgoedportefeuille	1 968 614	2 011 005
Andere activa	58 634	63 769
Totaal eigen vermogen	998 239	996 418
Eigen vermogen	998 239	996 418
Totaal verplichtingen	1 029 009	1 078 356
Kortlopende en langlopende financiële schulden	949 860	1 007 034
Andere verplichtingen	79 149	71 322
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	2 027 248	2 074 774
Intrinsieke waarde - groepsaandeel (€/aandeel)	54,10	53,27
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit	49,3%	51,1%
Loan-to-value	48,0%	50,0%

6.4. DIVIDENDBELEID

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2013 bij gelijkblijvende perimeter zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van een 4,03 € per aandeel.

De lagere vooropgestelde EPRA earnings voor 2013 ten opzichte van 2012 is te verklaren door een lichte vermindering van het operationeel vastgoedresultaat en een fikse daling van de erelonen die worden geïnd voor de coördinatie van eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat (deze werken zijn bijna afgerond). Dit wordt deels gecompenseerd door ietwat lagere financiële lasten en door de impact over een volledig jaar van het volledige resultaat van Fedimmo.

Op basis van de vooruitzichten die ze bepaalde, meent Befimmo in staat te zijn om, bij gelijkblijvende perimeter, haar brutodividend van 3,45 € per aandeel te kunnen handhaven voor het boekjaar 2013. Dit zou kunnen uitbetaald worden met een voorschot van 2,59 € in december 2013 en een saldo van 0,86 € in mei 2014. Op basis van de beurskoers van 48,83 € op 31 december 2012 zou dit een brutorendement van 7,07% opleveren, en op basis van de intrinsieke waarde van 54,10 € op 31 december 2012, een brutorendement van 6,38%.

Het dividend van de komende boekjaren 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.

7. KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER

AANDEELHOUDERSAGENDA | 2013

Online publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012	vrijdag 29 maart 2013
Gewone Algemene Vergadering	dinsdag 30 april 2013
Dividendsaldo 2012 op vertoon van coupon nr. 24	
<i>Ex-date</i>	<i>vrijdag 3 mei 2013</i>
<i>Record date</i>	<i>dinsdag 7 mei 2013</i>
<i>Uitbetaling</i>	<i>vanaf woensdag 8 mei 2013</i>
Tussentijdse verklaring – publicatie van de intrinsieke waarde op 31 maart 2013	donderdag 16 mei 2013*
Publicatie van de halfjaarresultaten en de intrinsieke waarde op 30 juni 2013, en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013	donderdag 1 augustus 2013*
Tussentijdse verklaring – publicatie van de intrinsieke waarde op 30 september 2013	donderdag 14 november 2013*
* <i>publicatie na sluiting van de beurs.</i>	

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 zal vanaf 29 maart 2013 beschikbaar zijn op de zetel van de Vennootschap en op de website www.befimmo.be.

Bijkomende inlichtingen:

Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager
 Befimmo NV - Waversesteeweg 1945 - 1160 Brussel
 Tel.: 02/679.38.60 - Fax: 02/679.38.66
www.befimmo.be - E-mail: e.delacroix@befimmo.be