

Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010

Reflecting on the future

15
years



Begrijpen. Anticiperen. Het succes bestendigen.

Onze vijftiende verjaardag vormt een uitstekende gelegenheid om vooruit te kijken naar onze toekomst. Eerder dan onze toekomst te voorspellen, doen we een poging om de contouren ervan te schetsen. Daarvoor hebben we vijf deskundigen uit de vakgebieden architectuur, design, toekomstwetenschap, Duurzame Ontwikkeling en kunst aangesproken. Elk zijn ze autoriteiten op hun domein en hun toekomstvooruitzichten zijn dan ook veelbetekenend.

Michel Jaspers is een Belgisch architect met internationale faam die een zeer “geconstrueerde” kijk heeft op kantoorarchitectuur. **Axel Enthoven** is industrieel designer, docent en stichter van één van de belangrijkste design-studiebureaus van België. Wiskundige en filosoof **Luc de Brabandère** is consultant voor grote bedrijven van over de hele wereld. **Sabine Denis** staat als expert in Duurzame Ontwikkeling aan het hoofd van een netwerk dat bedrijven verenigt rond de problematiek van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. Met tentoonstellingen in het MOMA van New York en in de Tate Modern Gallery van Londen op zijn palmares is **Jan De Cock** ontegensprekelijk één van de toonaangevende figuren van de hedendaagse kunst.

Wij danken hen van harte om in te gaan op de uitdaging ons een blik te gunnen in de kantoren die we de volgende vijftien jaar zullen betrekken... U vindt hun ontboezemingen die dit Rapport begeleiden op de pagina's 12, 28, 74, 156 en 200.

Bij onze zoektocht stonden drie streefdoelen centraal:

Begrijpen vanwaar we komen om de sociale, economische en architecturale omgeving te kennen waarbinnen we verder zullen evolueren. **Anticiperen** op deze evoluties door de huidige realiteit naast de vereisten te leggen die de toekomst zal brengen. **Het succes bestendigen** van ons model, gebaseerd op een duurzame groei in het volste respect voor de mens en zijn omgeving.

Geconsolideerde resultaten en kerncijfers 2010

Samenvattende geconsolideerde resultatenrekening

(in duizend € - op 30.09)

	2010	2009
COURANT NETTORESULTAAT		
Nettohuurre resultaat	123 452	118 645
Nettovastgoedkosten	-7 753	-4 544
Operationeel vastgoedresultaat	115 699	114 101
Algemene kosten van de Vennootschap	-12 512	-9 841
Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	1 874
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	213
Nettovastgoedresultaat	112 372	106 347
Financieel resultaat (zonder IAS 39 resultaat)	-22 792	-29 277
Belastingen op het courant nettoresultaat	-651	-461
Courant nettoresultaat	88 928	76 609
RESULTAAT IAS 39 & 40		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (±)	-34 557	-74 982
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (±)	-3 774	-35 006
Resultaat IAS 39 & 40	-38 331	-109 988
NETTORESULTAAT	50 598	-33 379
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	46 659	-34 499
MINDERHEIDSBELANGEN	3 938	1 120

- (1) De bezettingsgraad wordt berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, dit wil dus zeggen, op basis van de vastgoedbeleggingen uitgezonderd het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.
- (2) De financiële gegevens worden voorgesteld als "groepsaandeel".
- (3) De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare Vastgoedbevak.
- (4) Loan-to-value ("LTV"): ((financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille).
- (5) De nettocashflow is het nettoresultaat vòòr afschrijvingen, waardeveranderingen en voorzieningen.
- (6) De return op jaarbasis komt overeen met de IRR (Internal Rate of Return) of interne rentabiliteitsvoet.
- (7) Het brutorendement is het brutodividend, gedeeld door de beurskoers op 30 september.
- (8) Het detail van de EPRA-cijfers bevindt zich in het hoofdstuk "De EPRA-aanbevelingen voor de "Best Practices" inzake prestatie-indicatoren" in dit Verslag. Voor verdere informatie, gelieve de website van EPRA (European Public Real Estate Association) te consulteren, www.epra.com.
- (9) Publicatie na sluiting van de beurs.

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

Kerncijfers

(op 30.09)

	2010	2009
Totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	830 164	846 107
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (miljoen €)	1 885,0	1 918,3
Bezettingsgraad ⁽¹⁾ (%)	95,5	96,1
Eigen vermogen, toewijsbaar aan de aandeelhouders ⁽²⁾ (miljoen €)	1 017,4	988,4
Schuld ratio ⁽³⁾ (%)	44,08	45,39
Loan-to-value ⁽⁴⁾ (%)	40,85	40,81
Investeringsvermogen (miljoen €)	1 186	1 114

Kerncijfers per aandeel⁽²⁾

(op 30.09)

	2010	2009
Intrinsieke waarde (€)	60,60	58,87
Slotkoers (€)	62,00	62,00
Nettocashflow ⁽⁵⁾ (€)	5,00	5,15
Nettoresultaat (€)	2,78	-2,45
Return op eigen vermogen ⁽⁶⁾ (%) (12 maanden)	4,78	-4,31
Brutodividend (€)	3,90	3,36/1,04
Return op koers ⁽⁶⁾ (%) (12 maanden)	1,71	4,70
Brutorendement ⁽⁷⁾ (%)	6,29	6,69

EPRA Key performance

measures⁽⁸⁾ (op 30.09)

	2010
EPRA Earnings (€ per aandeel)	5,05
EPRA NAV (€ per aandeel)	61,68
EPRA NNNAV (€ per aandeel)	60,26
EPRA NET INITIAL YIELD (%)	6,22
Leegstandsgraad (EPRA) (%)	4,72

Agenda van de aandeelhouder – 2010/2011

	Datum
Uitkering van het dividend 2010 op vertoon van coupon nr. 20	woensdag 22 december 2010
Tussentijdse verklaring - publicatie van de intrinsieke waarde op 31 december 2010	donderdag 17 februari 2011 ⁽⁹⁾
Publicatie van de halfjaarresultaten en de intrinsieke waarde op 31 maart 2011	donderdag 26 mei 2011 ⁽⁹⁾
Tussentijdse verklaring - publicatie van de intrinsieke waarde op 30 juni 2011	vrijdag 15 juli 2011 ⁽⁹⁾
Publicatie van de jaarresultaten en de intrinsieke waarde op 30 september 2011	donderdag 17 november 2011 ⁽⁹⁾
Gewone Algemene Vergadering 2011	donderdag 15 december 2011
Dividend 2011 op vertoon van coupon nr. 21	
<i>Ex-date dividend 2010/2011</i>	maandag 19 december 2011
<i>Record date dividend 2010/2011</i>	woensdag 21 december 2011
<i>Uitbetaling dividend 2010/2011</i>	vanaf donderdag 22 december 2011

Inhoudstafel



**Jaarlijks Financieel Verslag
over de maatschappelijke
rekeningen afgesloten
op 30 september 2010
en de geconsolideerde
rekeningen afgesloten op
30 september 2010,
voorgelegd aan de Gewone
Algemene Vergadering
van aandeelhouders van
15 december 2010.**

Foto's (van links naar rechts)
Axento, Luxemburg stad
WTC Toren 3, Brussel Noordwijk
Binnenin WTC Toren 3, Brussel Noordwijk



Brief aan de aandeelhouders	6	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	159
Befimmo is 15	8	Context, visie en concrete acties	160
<i>Interview met Michel Jaspers</i>	12	Betrokken partijen	164
Beheersverslag	15	Perimeter van de rapportering	167
Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar	15	Realisaties	168
Brusselse vastgoedmarkt	22	Doelstellingen 2010/2011	182
Identiteit en strategie van Befimmo	26	Incidenten, boeten	184
<i>Interview met Axel Enthoven</i>	28	Materialiteit	184
Portefeuille	30	Rapportering volgens het GRI	185
Conclusies van de vastgoedexpert	38	Befimmo-website	186
Portefeuille in detail	40	Bijkomende informatie	186
Informatie over de belangrijkste risico's	48	<i>Interview met Jan De Cock</i>	200
Financiële structuur	54	Algemene inlichtingen	203
Financiële resultaten	57	Identificatie	204
De EPRA-aanbevelingen voor		Maatschappelijk kapitaal	206
de "Best Practices" inzake prestatie-indicatoren	58	Identiteit van de oprichter	207
Bestemming van het resultaat	64	van Befimmo CommVA	207
Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting	65	Commanditaire Venootschap op Aandelen	207
Vooruitzichten, Dividendbeleid	66	Identiteit en kwalificaties van	
Evolutie van het Befimmo-aandeel	70	de vastgoedexperts	208
<i>Interview met Luc de Brabandère</i>	74	Aangifte van verantwoordelijke personen	208
Corporate Governance	76	Statuten van Befimmo CommVA	208
Financieel verslag	101	Vastgoedbevak	209
Geconsolideerd verslag	102	Bijlage	210
Statutair verslag	153	Geconsolideerde portefeuille van Befimmo	210
<i>Interview met Sabine Denis</i>	156		

Brief aan de aandeelhouders

Van de voorbije vijftien jaar onthouden we inderdaad dat u ons steeds uw vertrouwen geschonken heeft, telkens wanneer Befimmo een nieuwe bladzijde in haar geschiedenis schreef.

Geachte Aandeelhouders,

Befimmo viert haar vijftiende verjaardag.

We maken van de gelegenheid gebruik om in dit verslag even in te gaan op de geschiedenis van Befimmo. Maar we willen u ook en vooral danken dat we steeds op u hebben kunnen rekenen wanneer de Vennootschap een beroep op u deed. Van de voorbije vijftien jaar onthouden we inderdaad dat u ons steeds uw vertrouwen geschonken heeft, telkens wanneer Befimmo een nieuwe bladzijde in haar geschiedenis schreef. We denken dan in de eerste plaats aan het openbaar verkoopaanbod van 1996 en van 1998, vervolgens aan de overname van de Vastgoedbevak Cibix in 2001, en tot slot aan de twee kapitaalverhogingen, van 2007 en van 2009.

Het is zonder enige twijfel dankzij uw steun dat Befimmo vandaag een erkende en gewaardeerde Vastgoedbevak is op de Belgische en Europese markten, niet in het minst als gespecialiseerde operator waarvan de notering in de BEL20 en op de DJ Eurostoxx 600 het aandeel zichtbaar maakte op de internationale markten. Maar Befimmo is ook een team van veertig mensen die hun vak door en door kennen, die zich altijd hebben aangepast aan de marktevolutie en zich sterk inzetten voor de goede werking van de onderneming. Ze zijn zich ook altijd zeer bewust gebleven van hun verantwoordelijkheden, onder meer wat het goede behoud van de te leveren, recurrente dividenden betreft. En dat allemaal ondanks de twee historische crisissen die we hebben doorstaan. Zo kregen we in 2001 te maken met het uiteenspatten van de technologiebel en in 2008 met de ineenstorting van de *subprimes*.

Al die jaren bleven we verder bouwen op die competenties in vastgoed en financiën,

zodat we nu vol vertrouwen en vastberaden de uitdagingen van de toekomst tegemoet kunnen zien. Onze onzekere politieke en sociaal-economische omgeving verzwakt de huurmarkt en beperkt de mogelijkheden voor nieuwe investeringen. Deze vertraging op de vastgoedmarkt is zelfs nog meer uitgesproken in Brussel waar nog nooit eerder zoveel kantoorruimte te huur was. Dat leidt voor Befimmo tot een druk op haar operationele inkomsten, ook al wordt deze momenteel ondervangen door historisch lage rentevoeten die haar financiële lasten verminderen.

Dit is de context waarin Befimmo zich in het boekjaar 2009/2010, zoals gewoonlijk, heeft toegelegd op de voorbereiding van de toekomstige resultaten.

Zo hebben we de kans gegrepen om het gebouw Empress Court in Brussel voor een aantrekkelijke waarde over te dragen, en vonden we een nieuwe koper voor het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen. De meerwaarden uit deze twee operaties zouden in de loop van het volgend boekjaar 2010/2011 moeten gerealiseerd worden. We vonden ook een eersterangshuurder, namelijk de bank BGL-BNP Paribas, voor het grootste deel van ons gebouw Axento in Luxemburg. En tot slot kregen we van twee belangrijke huurders, General Electric en Citibank, de bevestiging dat ze nog verscheidene jaren in onze gebouwen blijven, wat de inkomsten uit deze huurcontracten onderbouwt.

Dankzij deze verschillende operaties kunnen we voor het boekjaar 2010/2011 bevredigende resultaten voorzien. Dit was nooit mogelijk geweest als Befimmo, in deze crisistijd, niet nauwgezet en sinds 1995 haar investeringsbeleid in kwaliteitsactiva was blijven toepassen.



Het boekjaar 2010/2011 krijgt natuurlijk onze volle aandacht, toch bereiden we ook al de volgende boekjaren voor. In dat opzicht zetten we onder meer een grootscheeps investeringsprogramma op voor de verbetering van de energieprestaties van onze gebouwen. De eerste etappe in dit ambitieuze proces is afgerond, met de ISO 14001-certificatie van ons Milieumanagementsysteem.

Maar eerst even terug naar 2010, want daar gaat dit Verslag over. Het resultaat over het boekjaar bedraagt 2,78 € per aandeel, tegen -2,45 € in 2009.

De cashflow van 5,00 € per aandeel is beter dan de vooropgestelde 4,88 €. Het was hoofdzakelijk het niet-recurrent resultaat van de afwikkeling van de erfpacht die op Blok II van het World Trade Center rustte, dat de uitgestelde verkoop van het gebouw Kattendijkdok compenseerde.

Het resultaat op portefeuille blijft negatief, maar de niet-gerealiseerde variaties in de reële waarden op deze portefeuille verminderen geleidelijk om zich dit jaar te beperken tot -1,77% (tegen -3,74% in 2009). Volgens onze experts zou deze tendens naar stabiele portefeuillewaarden in principe moeten aanhouden.

Zo kunnen wij u, zoals aangekondigd, op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 15 december 2010 voorstellen om een dividend van 3,90 € per aandeel uit te keren.

U kan er van op aan, geachte aandeelhouders, dat wij alles in het werk stellen om Befimmo verder te ontwikkelen. Wij geloven inderdaad vast dat de toekomst partij zal trekken van de vereisten inzake kwaliteit en professionalisme die sinds haar ontstaan centraal stonden in het beheer van de Vennootschap.

Wij danken u nogmaals voor uw blijvend vertrouwen.

Brussel, 10 november 2010.

Voor Befimmo CommVA
De Statutaire Zaakvoerder, Befimmo NV

Benoît De Blicq
Gedelegeerd Bestuurder
Vast Vertegenwoordiger

Alain Devos
Voorzitter van de Raad
van Bestuur

A strong future can only be



Befimmo denkt, sinds haar ontstaan, aan de verwachtingen van haar aandeelhouders te voldoen door ze stabiliteit, rendement en uitzicht op waardeverhoging te bieden.

Befimmo is 15!

Al vijftien jaar voert Befimmo een beleid van investeringen in kwaliteitsgebouwen, op een uitgekende ligging, om ze aan trouwe huurders te verhuren.

De vastgoedmarkt is van nature onderhevig aan schommelingen, maar desondanks slaagde Befimmo erin om deze strategie sinds haar ontstaan te handhaven. Bovendien denkt Befimmo aan de verwachtingen van haar aandeelhouders te voldoen door ze stabiliteit, rendement en uitzicht op waardeverhoging te bieden.

Door de jaren heen ging Befimmo zich in het bijzonder specialiseren in investeringen in kantoorgebouwen in stadscentra, voornamelijk in Brussel. Door deze duidelijke en samenhangende strategie van gespecialiseerde investeerder staat Befimmo op de Belgische en Europese vastgoedmarkten bekend als "pure player". Versnippering in andere sectoren was inderdaad nooit aan Befimmo besteed. De Vennootschap heeft er altijd voor gekozen om prioritair of zelfs uitsluitend te investeren in kantoorgebouwen, die ze op de eerste plaats op basis van hun intrinsieke kwaliteit en ligging uitkiest. Deze twee elementen bieden een

waardescheppend potentieel op lange termijn, wat haar hoofddoelstelling is en blijft. Ook de keuze van de huurders van haar gebouwen is een belangrijk gegeven, en hun betrouwbaarheid is een prioriteit om het beleid van groei op lange termijn in goede banen te leiden.

Vandaag omvat de portefeuille van Befimmo een kleine honderd kantoorgebouwen, waarvan 65% aan openbare instellingen verhuurd is en meer dan 70% in Brussel gelegen is.

Befimmo werd in december 1995⁽¹⁾ opgericht en had toen een eigen vermogen van 136 miljoen € en een startportefeuille ter waarde van 131,5 miljoen €. Vandaag overstijgen haar eigen vermogen en beurskapitalisatie het miljard €. Op 30 september 2010 werd de reële waarde van haar portefeuille (van de vastgoedbeleggingen) op 1.885,0 miljoen € geraamd.

Vijftien jaar geleden werd Befimmo op de beurs gebracht door de NV Bernheim Comofi, vandaag AG Real Estate, een dochteronderneming van haar hoofdaandeelhouder AG Insurance. Befimmo is genoteerd op Euronext

built on solid foundations.



Brussel en blijft nauwgezet haar leidraad volgen: waarde creëren voor haar aandeelhouders. Sinds maart 2009 maakt ze deel uit van de BEL20 en de Dow Jones STOXX 600. Voor de vijftien jaren sinds haar beursgang in 1996, kan het Befimmo-aandeel een totaal geannualiseerd rendement van 8,3% voorleggen, rekening houdend met de herbelegging van de dividenden.

In de eerste vijf jaren van haar bestaan, tot in 2000, werkte Befimmo op een veelbelovende vastgoedmarkt. De economie groeide toen volop. Dankzij deze omstandigheden kon ze met succes investeren in kwaliteitsvolle gebouwen en vastgoedportefeuilles met een groot waardescheppend potentieel. In deze eerste jaren deed Befimmo inderdaad enkele grote overnames die haar oorspronkelijke portefeuille van 131,5 miljoen € op meer dan 543 miljoen € brachten.

Gedurende de voorbije tien jaar evolueerde Befimmo op een meer bewogen markt. Eerst spatte begin de jaren 2000 de technologiebel uiteen en daarna deelde de economische en financiële crisis, in 2007 en 2008, zware klappen uit. Deze crisis was nooit gezien en deed de

markten wereldwijd op hun grondvesten daveren. Vooral vanaf midden 2008 vertraagde de activiteit in de kantoorgebouwen beduidend. Toch slaagde Befimmo er in om de effecten van deze crisis binnen de perken te houden door een dynamisch beheer van haar portefeuille en financiering. Dit wil zeggen dat ze zich enerzijds concentreerde op het behoud van haar huurders, anderzijds op doordachte investeringen in haar portefeuille om de kwaliteit hoog te houden en zo haar operationele inkomsten te maximaliseren, en tot slot op het efficiënt beheer van haar schuldkosten.

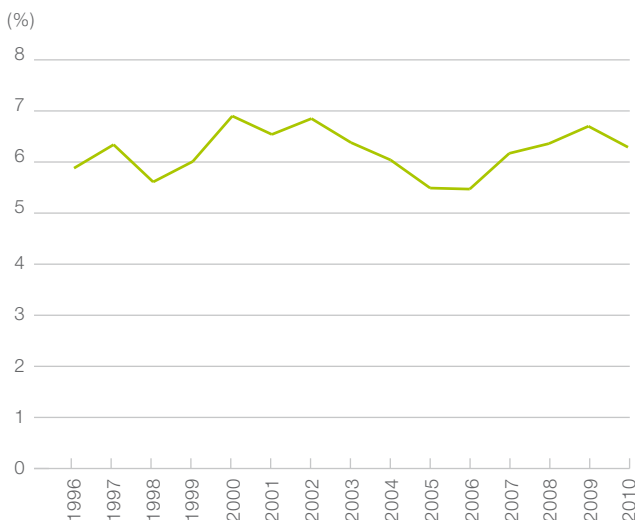
Zo hield Befimmo de bezettingsgraad van haar gebouwen op een hoog peil, en kon ze bovendien enkele veelbelovende investeringskansen grijpen. In dat opzicht rondde Befimmo een aantal grootscheepse operaties af. Denken we maar aan de fusie met de Vastgoedbevak Cibix CommVA in 2001, de verwerving van 90% van de aandelen van Fedimmo, een eerste investering buiten de grenzen, in Luxemburg in 2006, en twee kapitaalverhogingen, in juni 2007 en in juni 2009, waarvoor Befimmo de steun kreeg van haar hoofdaandeelhouder AG Insurance.

(1) Een volledige historiek met toelichting bij de grote etappes in de geschiedenis van Befimmo is te vinden op de website (www.befimmo.be).

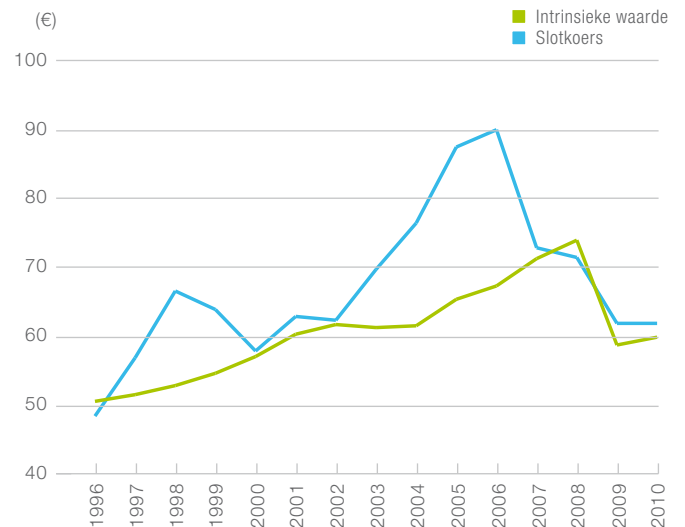
A strong future can only be

(op 30.09)	1996 ⁽¹⁾	1997	1998	1999	2000
	(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)
(Reële) Waarde van de vastgoedbeleggingen (duizend €)	153 944	261 865	282 523	556 261	543 036
Bezettingsgraad ⁽²⁾	100,0%	98,0%	94,0%	98,1%	98,0%
Oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	90 466	145 118	173 362	299 094	303 068
Aantal aandelen	2 750 000	4 366 082	4 366 082	7 549 042	7 549 042
Intrinsieke waarde (€/aandeel)	50,72	51,69	53,00	54,78	57,20
Slotkoers (€)	48,59	57,02	66,68	64,00	58,00
Beurskapitalisatie (duizend €)	133 623	248 954	291 130	483 139	437 844
Brutodividend per aandeel (€)	2,85	3,62	3,74	3,84	4,00
Uitkeringspercentage ⁽³⁾	90%	92%	83%	86%	80%
Nettocashflow (€/aandeel)	3,15	3,92	4,53	4,46	5,02
Brutorendement ⁽⁴⁾	5,88%	6,34%	5,61%	6,01%	6,90%
	> PRIFAST		> WTC		

EVOLUTIE VAN HET BRUTORENDEMENT



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS⁽⁵⁾ EN DE INTRINSIEKE WAARDE (€/aandeel)



built on solid foundations.

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)	(BGAAP)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)	(IFRS)
621 208	1 064 818	1 054 527	1 125 313	1 063 217	1 078 357	1 812 899	1 877 636	1 918 316	1 884 964
96,2%	95,9%	94,7%	91,4%	92,8%	94,7%	95,1%	97,3%	96,1%	95,5%
339 935	527 842	527 842	541 842	525 333	523 037	879 470	834 237	846 107	830 164
7 907 420	9 794 227	9 794 227	9 794 227	9 794 227	9 794 227	13 058 969	13 058 969	16 790 103	16 790 103
60,43	61,83	61,39	61,65	65,48	67,41	71,36	74,03	58,87	60,60
63,00	62,45	69,80	76,50	87,50	90,00	72,93	71,53	62,00	62,00
498 167	611 649	683 637	749 258	856 995	881 480	952 391	934 108	1 040 986	1 040 986
4,12	4,28	4,45	4,62	4,80	4,92	4,51	4,55	3,36/1,04	3,90
59%	80%	83%	86%	74%	102%	94%	99%	85%	78%
6,94	5,38	5,38	5,36	6,48	4,84	4,78	4,58	5,15	5,00
6,54%	6,85%	6,38%	6,04%	5,49%	5,47%	6,17%	6,36%	6,69%	6,29%
> BASTIONEN	> CIBIX			> FEDIMMO	> KAPITAAL- VERHOOGING		> KAPITAAL- VERHOOGING		

Befimmo ging van start met een bescheiden portefeuille, en kan nu na vijftien jaar een portefeuille (vastgoedbeleggingen) van 1.885,0 miljoen € voorleggen.

Dit succes werd mogelijk gemaakt door een hecht en dynamisch team, dat zich telkens weer wist aan te passen en groeide op het ritme van de evolutie van de activiteiten van Befimmo. Het kan nu bogen op een heuse gespecialiseerde deskundigheid in het beheer van vastgoedactiva, de grondige renovatie ervan en het opzetten van financiering ervoor. Het team van Befimmo telt vandaag een veertigtal medewerkers, van wie de competentie en de inzet in ruime mate bijdroegen tot haar welslagen.

- (1) Het eerste boekjaar van de Vastgoedbevak telde maar negen maanden.
- (2) De bezettingsgraad, voor de jaren 2009 en 2010, wordt berekend op basis van het geheel aan vastgoed beschikbaar voor verhuring.
- (3) Het gaat over het brutodividend gedeeld door de geconsolideerde nettocashflow groepsaandeel.
- (4) Brutodividend gedeeld door de beurskoers op 30 september.
- (5) Ter herinnering, de laatste twee kapitaalverhogingen vonden plaats in juni 2007 en juni 2009.

“De stad op strategische plaatsen kwalitatief concentreren, in volledige synergie met de openbare ruimte.”



Michel Jaspers
Architect
www.jaspers-eyers.be

Op welk gebied zijn de kantoren de laatste vijftien jaar geëvolueerd?

Kantoren hebben zich in de loop van de tijd aangepast aan de evolutie van de informatica, van de communicatiemiddelen en van het toenemende werken in teamverband. Waar ze enkele jaren geleden nog groot en individueel waren, zijn ze steeds kleiner en kleiner geworden om uiteindelijk "landscape" te worden. Deze wedloop naar steeds minder vierkante meters heeft evenwel zijn limieten bereikt. Medewerkers te dicht bij elkaar zetten, bleek al te vaak te leiden tot conflicten met alle vervelende gevolgen vandien. De huidige tendens luidt dus een terugkeer in naar het individuele bureau of "landscapes" op beperktere schaal, die bovendien vaak deeltijds gebruikt worden. Tegelijkertijd zien we de opkomst van steeds meer gemeenschappelijke ruimtes, zowel voor het werk als voor ontspanning. Deze ontmoetingsruimtes gaan van vergaderzaal tot fitnesszaal of bedrijfsrestaurant. Allemaal ruimtes die diverse ontmoetingsmogelijkheden bieden die op hun beurt dan weer de creativiteit ten goede komen. Deze evoluties hebben hun weerslag op de gebouwen zelf, die nu op mensenmaat ontworpen worden.

Hoe ziet het kantoor van de toekomst er volgens u uit?

De factor tijd is van het allergrootste belang geworden. Om te rivaliseren met thuiswerken en volledig de kaart te trekken van de fysieke ontmoeting van individuen, moeten hun werkplaatsen eerst en vooral vlot bereikbaar zijn. Vandaar de terugkeer die we kunnen vaststellen naar het centrum van de steden, in de nabijheid van zoveel mogelijk transportmiddelen (trein, tram, metro, bus...). De kantoren van morgen zullen de stad onderverdelen in verschillende centra, in verschillende wijken, elk met crèches, postkantoren, restaurants, winkelcomplexen, enz. die hen aantrekkelijk en praktisch maken.

Dit streven naar de nabijheid van openbaar vervoer en naar een gemengd karakter van de wijk waarin ze gelegen zijn, sluit naadloos aan bij de ecologische gedachte. Ondernemingen spelen daar sterker en met inzet van meer middelen op in dan particulieren. Noties als het energierendement van een gebouw of ecologische voetafdruk zullen aan belang blijven groeien. Nu al houden architecten rekening met de notie multifunctionaliteit bij het ontwerp van gebouwen. Duurzame ontwikkeling berust meer op de recyclage en de reconversie van gebouwen dan op het afbreken van gebouwen omdat ze niet langer geschikt zijn. Na Le Corbusier en zijn uiterst "gespecialiseerde" constructies zijn architecten zoals Mies van der Rohe zich gaan inspireren op de multifunctionele gebouwen van... de Renaissance, waar zonder onderscheid zowel scholen, ziekenhuizen, kantoren of particuliere woningen konden in ondergebracht worden...

Wat is volgens u het ideale kantoor?

Vooreerst moet het een aangename plek zijn om te vertoeven. Zowel omwille van de stedelijke context waarin het geïntegreerd is als omwille van zijn binnenruimtes. Uitgerust met de nieuwste technologieën en geschikt voor het werken in teamverband. Het moet zijn bestaansreden legitimeren ten opzichte van de netwerken waarmee ik verbonden ben. Door me een goede reden te geven om ernaar toe te gaan, biedt het me per slot van rekening de mogelijkheid om mijn privéleven te beschermen.

► **Lambermont**
Brussel centrum



Beheersverslag

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar

Evolutie van de activiteiten

Investerings en desinvesteringen

Opzegging van de erfpacht op Blok II van het World Trade Center in Brussel

Fedimmo, die in december 2006 in de rechten en plichten van de Belgische Staat kwam, maakte gebruik van haar recht op vervroegde ontbinding van de erfpacht, verleend aan de NV Compagnie de Promotion, op het terrein van Blok II van het World Trade Center in Brussel. Zo werd Fedimmo op 1 april 2010 volle eigenaar van de bestaande constructies op dit Blok II, namelijk de sokkel van de Torens 3 en 4 en de Toren 3 van het World Trade Center.

Deze operatie werd afgewikkeld met een niet-recurrent resultaat (groepsaandeel) van 0,39 €/aandeel.

Ondertekening van verkoopovereenkomsten voor twee gebouwen in de portefeuille⁽¹⁾

Empress Court (15.500 m²)

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

De hele operatie zou tegen 1 maart 2011 rond moeten zijn. Dit omvat de ondertekening van de authentieke akte, na vervulling van de opschortende voorwaarde, evenals de oplevering van het gebouw na voltooiing van het renovatieprogramma.

De verkoop van het gebouw zou tijdens het boekjaar 2010/2011 van Befimmo een resultaat van zowat 0,70€/aandeel moeten opleveren.

Uit deze operatie blijkt dat er ondanks de moeilijke marktomstandigheden altijd gegadigden zijn om gebouwen te huren of te kopen die beantwoorden aan de kwaliteitscriteria inzake ligging, grootte, bereikbaarheid en flexibiliteit.

(1) De gebouwen werden overgedragen voor een hogere waarde dan hun expertisewaarde.

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar

Het succes van deze operatie bewijst dat Befimmo haar portefeuille actief weet te beheren, omdat ze de juiste marktkansen grijpt om partij te trekken van de kwaliteit van haar investeringen.

Kattendijkdok (12.000 m²)

Ter herinnering, Fedimmo ondertekende in juni 2008 een overeenkomst voor de overdracht op termijn, onder opschortende voorwaarden, van het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen. De overdracht gepland voor begin 2010 kon niet plaatsvinden omdat één van de opschortende voorwaarden niet binnen de overeengekomen termijn vervuld was.

Fedimmo reorganiseerde dus de procedure voor de overdracht van dit gebouw. Dit leidde tot de ondertekening, in september 2010, van een verkoopovereenkomst voor het gebouw, onder opschortende voorwaarden, voor een bedrag buiten rechten van 7,8 miljoen €.

De operatie zou begin 2011 afgerond moeten zijn, en zou dan over het boekjaar 2010/2011 een resultaat van ongeveer 0,10 €/aandeel (groepsaandeel) moeten genereren.

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 met kortlopende huurcontracten en waarvoor een reconversie met herbestemming (woningen, logistiek, enz.) de meest aangewezen oplossing lijkt.

Andere overdrachten

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

In dat kader verkocht Befimmo tijdens het boekjaar een kantoorverdieping in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpsessesteenweg, 177 in Brussel (met een resultaat van zowat 0,01 €/aandeel). Daarnaast werd een verkoopcompromis voor een tweede verdieping in dat zelfde gebouw ondertekend. Deze verkoop zou in de loop van het boekjaar 2010/2011 concreet vorm moeten krijgen.

Verhuringen ⁽¹⁾

Befimmo streeft, in deze blijvend moeilijke economische conjunctuur, nog steeds naar het behoud van haar trouwe klanten/huurders, door de grootste aandacht te schenken aan hun tevredenheid. Op deze manier wil Befimmo haar inkomsten op middellange en lange termijn veiligstellen. Zo is voor het boekjaar 2010/2011 al 99,4% van de gebudgetteerde huurinkomsten contractueel verzekerd. Dit gaat naar 94,1% voor 2011/2012 en naar 85,4% voor 2012/2013. Deze percentages sluiten aan op de vooruitzichten die in de voorbije boekjaren werden geformuleerd.

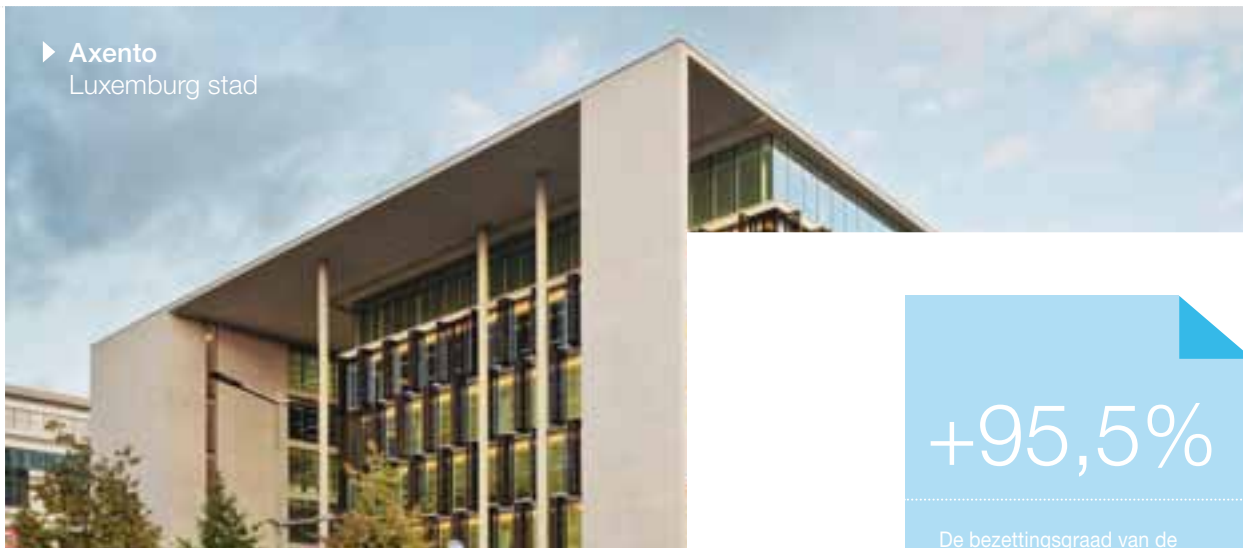
De bezettingsgraad⁽²⁾ van de gebouwen, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, komt op 30 september 2010 op 95,5%, ten opzichte van 96,1% in het begin van het boekjaar en van 97,3% op 30 september 2008. Op 30 september 2010 komt de bezettingsgraad voor alle vastgoedbeleggingen, dit wil zeggen het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring inbegrepen, uit op 94,0% tegenover 93,7% op 30 september 2009.

De huurleegstand op de Brusselse kantoormarkt bereikte 11,8% op 30 september 2010. De verschillen van wijk tot wijk blijven echter groot. Het Central Business District ("CBD") noteert 9,6% leegstaande oppervlaktes in de Leopoldwijk, en 9,4% in de Noordwijk. Het eigenlijke stadscentrum (binnen de Vijfhoek) wordt gekenmerkt

(1) Bron van de cijfergegevens van de vastgoedmarkt: CB Richard Ellis (30 september 2010).

(2) Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief van de al verhuurde oppervlaktes maar waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan) / (lopende huurinkomsten + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

► Axento
Luxemburg stad



door een lagere leegstand, met slechts 5,4% beschikbaar vastgoed.

In het voorbije boekjaar sloot Befimmo in haar portefeuille in het Brussels CBD transacties af voor een totale oppervlakte van ongeveer 8.000 m². Het grootste betrof de verlenging van de huurovereenkomst met General Electric in het gebouw Schuman 3, voor meerdere jaren. Ook andere huurders, zoals Ateac en Computer Future Solutions, behielden hun vertrouwen in Befimmo. De Vennootschap sloot daarnaast een nieuwe huurovereenkomst met het advocatenkantoor Dewey & Leboeuf in het Schuman 11. Op 30 september 2010 blijft de leegstandsgraad van de gebouwen van Befimmo in deze sector met 6,4% onder het marktgemiddelde (8,1%).

In haar portefeuille in de gedecentraliseerde zone rondde Befimmo tijdens het boekjaar transacties af voor een totale oppervlakte van ongeveer 20.000 m². De belangrijkste hieruit was de verlenging van het huurcontract van Citibank (15.180 m²) in het gebouw La Plaine. Daarnaast stellen ook Sumitomo, Lubrizol en Biomedical verder hun vertrouwen in

Befimmo, met de verlenging van hun huurcontracten.

Zo behoudt Befimmo een leegstandsgraad onder het marktgemiddelde (14,6%): op 30 september 2010 is er niet meer dan 10% beschikbaar. Deze huurleegstand nam sterk toe ten opzichte van de leegstand op 30 september 2009. Dit is vooral toe te schrijven aan het vertrek van de huurder Texaco uit het gebouw Triomf III, nadat deze besloten had zijn zetel voor de Benelux in Breda te vestigen. Dit huurcontract liep eind februari 2010 af.

In de Brusselse rand blijft de situatie moeilijk. Daar ligt de huurleegstand van Befimmo op 20,6%, tegenover een marktgemiddelde van 23,6%. Wel bevestigden tal van huurders hun vertrouwen in Befimmo, met verlengingen en uitbreidingen van hun huurovereenkomsten voor een totale oppervlakte van zowat 15.000 m². Dat geldt onder meer voor Caridian, Neopost, Wincor Nixdorf, National Instruments, BNP Paribas Fortis, Buelens, ITP, Mercuri International, Mineral Technologies, Foodstory, Indigo Services, enz. Befimmo had ook het genoegen om nieuwe klanten te onthalen in haar portefeuille in de rand: Bizlaunch, Lyoness Belgium, Syntigo, Axialyze en Ideal Standard.

+95,5%

De bezettingsgraad van de gebouwen, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuur, komt op 30 september 2010 op 95,5%.

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar

Eersterangshuurders, namelijk de Bank BGL – BNP Paribas, BNP Paribas Real Estate en BNP Paribas Real Estate Investment Management, namen hun intrek in het grootste deel van het gebouw Axento in Luxemburg, voor een globale oppervlakte van meer dan 7.000 m² (op een totale kantooroppervlakte van 10.640 m²). Daarnaast is nu ook het volledige handelsgelijkvloers (1.600 m²) verhuurd. Dit toont eens te meer aan dat goed gelegen gebouwen van hoge kwaliteit, zelfs in moeilijke marktomstandigheden, altijd wel een afnemer vinden.

Tijdens het boekjaar 2009/2010 ondertekende Befimmo huurcontracten voor een oppervlakte van meer dan 50.000 m²: 43.932 m² kantoren en 6.370 m² handelszaken, polyvalente of opslagruimtes. 33,6% van de huurinkomsten uit deze contracten (afgesloten in de loop van het boekjaar) zijn nieuwe klanten (12 verrichtingen), het saldo betreft verlengde contracten (28 verrichtingen).

Befimmo dankt dit goede resultaat, dat een stuk beter is dan de vorige drie jaren, aan de voortdurende inspanningen van haar commercieel team.

Energie-investeringen en milieucertificatie ISO 14001

In het kader van haar meerjarig investeringsprogramma om de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie (portefeuille van Befimmo buiten Fedimmo) te verbeteren, investeerde Befimmo in de loop van het boekjaar een totaal bedrag van 1,2 miljoen €⁽¹⁾.

Het Milieumanagementsysteem ("MMS") dat Befimmo invoerde, kreeg in het voorbije boekjaar de ISO 14001-certificatie. Deze ISO 14001-certificatie is in twee opzichten belangrijk. Ten eerste toont het de externe betrokken partijen in

welke mate Befimmo zich inzet inzake Duurzame Ontwikkeling en ten tweede is het een opwaardering van het werk dat het hele team van Befimmo heeft verzet.

Uitbreiding van de financiering en van de dekking van het renterisico

Befimmo legde een kredietlijn van 150 miljoen € aan, met een duur van 7 jaar. Deze operatie kadert in de herfinanciering van twee lijnen van 100 miljoen €, die respectievelijk in februari en maart 2011 vervallen.

Overeenkomstig haar indekkingsbeleid, verwierf Befimmo opties van het CAP-type voor een notioneel bedrag van 200 miljoen € over de periode van 2012-2014, evenals producten met vaste rentevoet van het type IRS, voor een jaar en met betrekking tot de boekjaren 2011/2012 tot 2013/2014, om zo voordeel te halen uit de historisch lage rentevoeten.

Evolutie van de portefeuille

Befimmo heeft altijd de grootste aandacht voor het goed onderhoud en de verbetering van haar gebouwen. Daarom werden er tijdens het boekjaar renovatie- en herstellingswerken uitgevoerd voor een totaal bedrag van 4,8 miljoen €. Het gaat onder meer om de gebouwen Central Gate, Fountain Plaza, Triomf, Braine l'Alleud en Haacht. Deze werken werden in de kosten van het boekjaar opgenomen.

Befimmo zet ook haar grootscheeps investeringsprogramma verder. Globaal voerde Befimmo dit boekjaar in haar vastgoedportefeuille bouw- en renovatiewerken voor een totaal bedrag van 34,8 miljoen € uit.

(1) Dit bedrag wordt toegevoegd aan de specifieke bedragen voorzien in het budget voor grote renovaties (5 tot 10% van de totale bedragen) om de energetische prestaties te verbeteren.

SAMENVATTENDE TABEL VAN DE GEPLANDE INVESTERINGEN VOOR DE DRIE VOLGENDE JAREN (op 30.09)

(in miljoen €)	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
Brederode I	-	0,6	0,6	1,2
Central Gate	0,9	9,0	9,4	-
Fountain Plaza	0,3	3,2	-	-
Goemaere	-	0,5	-	-
Ikaros	0,1	2,5	1,5	0,8
Jean Dubrucq	-	0,6	-	-
Mons II	-	1,1	-	-
Empress Court (vroeger Keizerin)	11,4	10,9	-	-
Triomf I & II	-	-	-	2,0
Triomf III	0,5	-	-	-
Wetenschap-Montoyer	2,0	7,7	-	-
Froissant	4,9	0,2	-	-
Paradis - Nieuw Financiecentrum	1,8	0,6	25,6	49,3
WTC 3 (programma Widnell)	7,1	5,0	5,0	-
Gebouwen van Fedimmo (programma Widnell)	3,8	0,2	-	-
Gebouwen van Befimmo (energieprogramma)	1,2	3,7	2,4	2,0
Andere	0,8	2,6	0,1	-
TOTAAL	34,8	48,3	44,6	55,3

Central Gate (33.000 m²)

Befimmo besliste om de stedenbouwkundige vergunning te benutten, die ze in januari 2009 kreeg voor de verdere renovatie van het gebouw Central Gate in Brussel. Dit ambitieuze renovatieprogramma 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 19,2 miljoen €. De werken zullen in januari 2011 starten en zouden 18 maanden duren.

Empress Court (15.500 m²)

De zware renovatiewerken aan het gebouw Empress Court (totaal budget 25,0 miljoen €) zijn bijna voltooid. Bij de voorlopige oplevering, die voor februari 2011 gepland is, wordt het gebouw overgedragen aan de firma Vivaqua (zoals hiervoor aangegeven).

Wetenschap-Montoyer (5.300 m²)

Het huurcontract van de Regie der Gebouwen liep op 27 maart 2010 af. Fedimmo is onmiddellijk gestart met herinrichtingswerken in het gebouw.

Dit project omvat de volledige herinrichting van het gebouw en de reorganisatie van het verticaal en horizontaal verkeer, voor een optimaal gebruik van de bestaande oppervlaktes. Het budget voor de werken bedraagt 10,3 miljoen €.

Het project was laureaat van de wedstrijd

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar



“BIM 2009 – Groene gebouwen” en kreeg het Breeam-certificaat⁽¹⁾ Design & preconstruction “Excellent”.

Het gebouw is uitstekend gelegen in de Europese wijk van Brussel en zou in het tweede halfjaar van 2011 beschikbaar moeten zijn voor verhuur.

Froissart (3.200 m²)

Fedimmo voltooit de renovatiewerken in het gebouw, voor een totale kostprijs van 5,7 miljoen €. Dit ideaal gelegen gebouw, in de onmiddellijke nabijheid van de Schumanrotonde in Brussel, in het hart van de Europese wijk, is sinds eind oktober 2010 beschikbaar voor verhuur en wekt al belangstelling.

Algemeen renovatieprogramma voor de gebouwen van Fedimmo

Overeenkomstig haar contractuele verbintenissen ten opzichte van de Belgische Staat, voltooide Fedimmo binnen de overeengekomen termijn het algemeen renovatieprogramma voor haar gebouwen

(budget 26,8 miljoen €). Uitzondering zijn de werken aan de Toren 3 van het World Trade Center in Brussel, die op verzoek van de Belgische Staat uitgesteld werden.

De eerste twee fasen van de werken in de Toren 3 zullen begin 2011 volledig voltooid zijn. De laatste fase zou in september 2012 afgewerkt moeten zijn. Het totale budget voor de werken in de Toren 3 bedraagt 22,2 miljoen €. Daarnaast is Fedimmo, voor rekening van de Regie der Gebouwen, ook afgevaardigd bouwheer voor de herinrichtingswerken voor de huurder.

In de voorbije drie jaren trokken deze werken de jaarlijkse huurinkomsten van Fedimmo NV geleidelijk op. Deze stijging vertegenwoordigt een basisbedrag van 3,4 miljoen € tijdens het boekjaar.

Project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, rue Paradis in Luik (39.000 m²)

Ter herinnering, in het kader van een openbare promotieopdracht sloot

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



► **Poelaert**
Brussel centrum

de Belgische Staat begin 2009 met Fedimmo een huurcontract voor een nog op te trekken gebouw (voor een totale geraamde kostprijs van 91,1 miljoen €) aan de rue Paradis in Luik. Dit gebouw moet de nieuwe kantoren van de ambtenaren van de Federale Overheidsdienst Financiën huisvesten en is met ingang van 1 juni 2013 voor 25 jaar vast verhuurd.

Voor de uitvoering van deze opdracht vroeg Fedimmo een “enige vergunning” aan, op basis van het stedenbouwkundig attest dat haar midden 2008 afgeleverd werd. Deze procedure loopt momenteel.

In het kader van deze procedure, en om in te gaan op bepaalde opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek werden gemaakt, werden wijzigingen gevraagd door het Waals Gewest, het bevoegd orgaan dat de “enige vergunning” aflevert.

De beslissing van de bevoegde autoriteiten over het gewijzigde ontwerp wordt tegen midden 2011 verwacht. Het

gebouw zal dus met een voorzienbare vertraging van enkele maanden opgeleverd worden.

Andere investeringen

Befimmo voerde in de loop van het boekjaar ook verschillende investeringswerken in haar gebouwen uit, voor een globaal bedrag van 1,6 miljoen €. Het gaat onder meer om de renovatie van een unit in het complex Fountain Plaza, verbeteringswerken aan de gevels van de fasen 1 en 2 van het Ikaros Business Park en de renovatie van de inkomhal van het gebouw Triomf III.

Brusselse vastgoedmarkt ⁽¹⁾

De jaren 2009 en 2010 waren matig wat de take-up van Brusselse kantoren betreft, 2011 en 2012 worden waarschijnlijk moeilijk. De financiële en economische crisis lijkt wel langzaam weg te ebbem, maar vastgoed reageert trager op de opleving. Bedrijven blijven voorzichtig, investeren weinig en herstructureren om hun kosten te drukken. Ondertussen ligt de leegstand op de Brusselse kantoormarkt op een piek, omwille van de grootscheepse kantoorprogramma's die vóór oktober 2008 opgezet werden.

Gelukkig zou de verhoging van de leegstand geleidelijk moeten afnemen, omdat er tegen eind 2012 heel wat minder nieuwe speculatieve projecten op de markt zullen komen.

De beleggingsmarkt blijft zwak, met een investeringsvolume van slechts 320 miljoen € voor de eerste negen maanden van 2010. In dezelfde periode van 2009 was dit 221 miljoen €, maar in de jaren 2005 tot 2007 werd een volume in de buurt van 2 miljard € of meer per jaar genoteerd. Kandidaat-beleggers willen inderdaad topkwaliteit, in combinatie met verzekerde toekomstige inkomsten. Om dezelfde redenen verkiezen de verkopers

echter niet te verkopen. En zo beantwoordt het aanbod van producten niet aan de verwachtingen van de kandidaatkopers, met een forse vermindering van het transactievolume als gevolg.

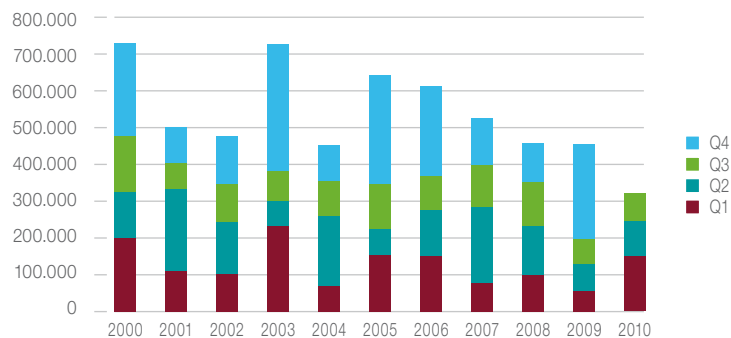
De Brusselse huurmarkt

Vraag

De take-up van kantoorruimte in Brussel, die vorig jaar een laag punt bereikte, verbetert geleidelijk. Dat bewijst de totale take-up van bijna 320.000 m² in de eerste negen maanden van 2010, tegen minder dan 200.000 m² voor dezelfde periode een jaar eerder. Dit betekent een stijging van 60%.

Een groot percentage van deze vraag gaat echter uit van huurders waarvan het huurcontract afloopt of tussentijds wordt herzien. Deze huurders willen dan gunstige huurvoorwaarden bedingen en/of verhuizen naar ruimtes die energiezuiniger en efficiënter zijn. Voor de volgende kwartalen wordt een opleving van de huuractiviteit verwacht. Deze zou vooral van de openbare sector komen, hoofdzakelijk van de Europese

HISTORIEK VAN DE VRAAG NAAR KANTOREN PER KWARTAAL (in m²)



(1) Bron: CB Richard Ellis
(30 september 2010).



► Triomf I Brussel gedecentraliseerd

instellingen. Deze toonden zich de laatste tijd wel niet erg actief op de markt, maar onderhandelen momenteel weer volop over nieuwe oppervlaktes in het CBD. Zo zou de take-up op jaarbasis in 2010 hoger kunnen liggen dan in 2009, namelijk 454.000 m², en misschien zelfs meer dan 550.000 m², wat gelijkloopt met het gemiddelde van vóór de crisis. Een duurzame herleving van de huurmarkt zal echter pas vanzelfsprekend zijn als de economie weer sterker aantrekt.

Aanbod

In Brussel bleven de opleveringen van nieuwe kantoren een aanhoudend ritme volgen, met meer dan 230.000 m² over heel 2010.

Het volume opleveringen van nieuwe gebouwen zal echter wellicht snel slinken, omdat er momenteel maar weinig projecten op stapel staan. In het CBD werd in 2010 het gebouw The Platinum (23.600 m²) in de Louizawijk opgeleverd, evenals de projecten Renaissance (10.100 m²) en Eolis (9.985 m²) in het stadscentrum. In de Leopoldwijk is nu ook het gebouw Meeus 23 (8.920 m²) voor verhuur beschikbaar.

De gedecentraliseerde en de randmarkt blijven gekenmerkt door een hogere leegstand. Heel waarschijnlijk zullen hier nog minder nieuwe projecten worden opgezet en opleveringen gebeuren. De verwachting is dat de bouwactiviteit op haar laagste pitje zal staan in 2011/2012, met slechts 150.000 m² speculatieve kantoren over deze twee jaren.

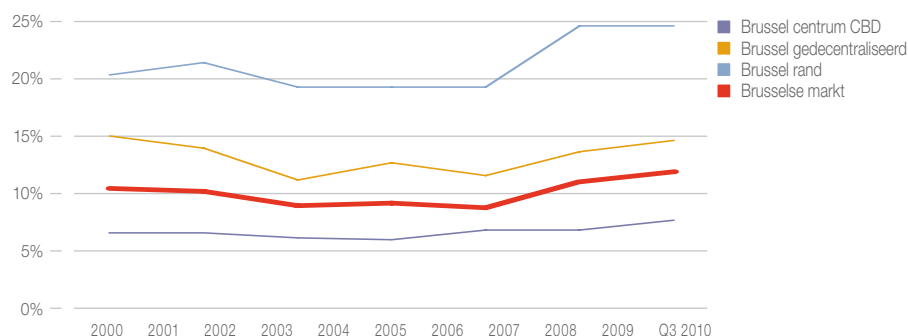
Huurleegstand

Met een aanbod beschikbare kantoren van momenteel meer dan 1,5 miljoen m², of 11,8% van de voorraad (13,1 miljoen m²), tegenover 10,8% een jaar eerder, is de huurleegstand historisch groot.

De huurleegstand nam vooral sterk toe in het CBD, waar in 2009/2010 veel speculatieve projecten werden opgeleverd, die nu al grote oppervlaktes te huur aanbieden. Deze trend is vooral te merken in de Leopoldwijk, waar de leegstand in twee jaar tijd van 6,8% naar 9,6% ging, een stijging met meer dan 40%. De Noordwijk noteert nu een percentage van 9,4%. Maar hoewel de pijplijn omvangrijk is, vonden de nieuwe projecten die onlangs op de markt kwamen, met name in het stadscentrum (T'Serclaes, Empress Court, Renaissance en geleidelijk Marquis), vrij snel hun huurders.

Brusselse vastgoedmarkt

HUURLEEGSTAND PER WIJK (in %)



In de gedecentraliseerde zone en in de rand komt de huurleegstand respectievelijk op 14,6% en 23,6%, en nam dus in een jaar tijd met 9,8% en 3,5% toe.

Voor de hele markt is de leegstand, die in het derde kwartaal van 2010 werd geregistreerd, echter voor het eerst stabiel sinds de financiële crisis in 2008 uitbrak. Een dergelijke stabilisatie is een rechtstreeks gevolg van, enerzijds het beperkte volume opleveringen in de zomer, en anderzijds van de take-up van een aantal projecten die onlangs op de markt gebracht werden. Deze trend zou in 2011 moeten aanhouden, door de vertraging in de bouwactiviteit.

Huurwaarden

De gemiddelde huurprijzen blijven betrekkelijk stabiel sinds 2008, in een extreem concurrentiële markt. Wel kennen de eigenaars meer huurkortingen toe dan vóór de crisis.

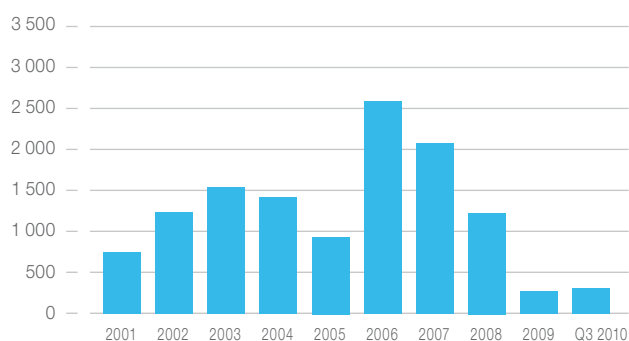
In het stadscentrum en in de Leopoldwijk konden voor gebouwen van hoge kwaliteit enkele transacties tegen huurprijzen van vóór de crisis opgetekend worden. Voor de prime rent kantoorruimtes in Brussel liggen de huurprijzen momenteel

op 285€/m², tegen 265€/m² voordien voor kleine ruimtes in de micromarkt van de Schumanrotonde.

De gemiddelde huurprijzen schommelen tussen 169€/m² en 202€/m². In de gedecentraliseerde zone en in de rand is dat respectievelijk ongeveer 136€/m² en 131 €/m². Op de Brusselse kantoormarkt bedraagt de gemiddelde huurprijs momenteel 164€/m², vergeleken met 170€/m² in dezelfde periode vorig jaar.

De huurprijzen voor de tweedehandskantoren hebben meer te lijden dan de huurprijzen voor nieuwe gebouwen. De zones van het CBD moeten vooral het hoofd bieden aan de hoeveelheid onlangs opgeleverde nieuwe kantoorprojecten. In de gedecentraliseerde zone en in de rand leidde de hogere leegstand tot felle concurrentie tussen de eigenaars, die nieuwe huurders willen aantrekken om de leegstaande ruimte te vullen.

HISTORIEK VAN HET INVESTERINGSVOLUME IN KANTOORGEBOUWEN IN BRUSSEL (in miljoen €)



Brusselse beleggingsmarkt

In de eerste negen maanden van 2010 beliep het totale bedrag van de transacties op de Brusselse kantoormarkt ongeveer 320 miljoen €. Het geringe beleggingsvolume is grotendeels te verklaren door het gebrek aan 'prime'-producten, terwijl er veel vraag is naar dergelijke activa. Daarnaast stellen de beleggers zich tijdens de koopfase bijzonder veeleisend op. Het gevolg is dat een aantal kleinere en complexe transacties worden afgeblazen of uitgesteld. Ondertussen gaan de waarden in het 'prime'-segment van de markt weer naar boven, wegens de grotere concurrentie tussen de beleggers. Bepaalde op lange termijn verhuurde 'prime' producten ('super-core' genaamd) gaan van de hand voor rendementen die een stuk onder de 6% liggen.

Kantoorgebouwen van topkwaliteit worden verkocht voor een rendement van nagenoeg 6,25% in het CBD, en van zowat 7,50% in de rand, voor 3/6/9-huurcontracten.

Identiteit en strategie van Befimmo

Befimmo werd 15 jaar geleden opgericht en is een Vastgoedbevak die gespecialiseerd is in investeringen in kantoorgebouwen, hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, in het bijzonder Brussel.

Befimmo is een Vastgoedbeleggingsvennootschap naar Belgisch recht met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak). De Vennootschap valt onder de juridische voorschriften inzake Vastgoedbevaks. Het gaat meer bepaald om de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en de Koninklijke Besluiten van 10 april 1995, 10 juni 2001 en 21 juni 2006.

Befimmo werd 15 jaar geleden opgericht en is een Vastgoedbevak die gespecialiseerd is in investeringen in kantoorgebouwen, hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, in het bijzonder Brussel. Haar portefeuille omvat vandaag een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 800.000 m², waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen. De portefeuillewaarde wordt op 1,9 miljard € geraamd, bij een beurskapitalisatie van zowat een miljard €.

Befimmo, genoteerd op Euronext Brussels en opgenomen in de BEL20, hanteert een gezonde en doordachte strategie van maximalisering van haar inkomsten, om haar aandeelhouders een regelmatig dividend en vooruitzichten op waardecreatie te bieden.

In haar strategische denkoefeningen houdt de Vennootschap heel sterk rekening met de impact van duurzame ontwikkeling, en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen steeds centraal.

Befimmo spitst haar activiteiten vooral toe op:

> **het uitstippelen van een duidelijke en transparante strategie**

van deskundige “pure-player”⁽¹⁾ in kantoorgebouwen;

> **haar klanten**, de huurders van haar gebouwen, want zonder hun huurgeld is niets mogelijk. Befimmo waakt over het behoud van haar inkomsten en streeft altijd naar de, op lange termijn, hoogst mogelijke bezettingsgraad van haar portefeuille. In dat opzicht bouwt ze doorheen de jaren een vertrouwensrelatie op met haar klanten/huurders;

> **de kwaliteit van de nieuwe investeringen**, met het oog op duurzame groei van het resultaat, van de cashflow en van de waarde per aandeel, en met het nemen van beslissingen waarin naast de financiële en vastgoedaspecten ook de milieudimensie een plaats krijgt;

> **oordeelkundige desinvesteringen**, die passen in een beleid om vooruit te lopen op de cycli, van arbitrage van haar portefeuille, of gewoon van kansen grijpen;

> **kostenbeheersing**, zowel wat de vastgoeditgaven als wat de algemene kosten aangaat, om Befimmo's prestaties een plaats te geven tussen de best presterende beursgenoteerde Europese groepen;

> een **evenwichtige schuldstructuur**, om haar liquiditeit te garanderen en tegelijk de financieringskosten te beperken en haar resultaat en cashflows te beschermen tegen een rentevoetstijging boven bepaalde drempels, over een periode van drie tot vijf jaar;

> **het ontwikkelen en motiveren van haar team van 40 medewerkers**, op 30 september 2010.



► **Montesquieu**⁽³⁾
Brussel centrum

Befimmo wil haar aandeelhouders een stabiel dividend met een evenwichtig niveau aanbieden, ten opzichte van het risicoprofiel van de Vennootschap. Gesterkt door haar ervaring zal Befimmo blijven werken in dezelfde filosofie van waardecreatie op lange termijn voor de aandeelhouders.

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

> Daarnaast kan Befimmo ook - beperkt - marktkansen onder de loep nemen die van deze strategie afwijken en een hoger risico inhouden. Hun relevantie moet dan wel duidelijk verantwoord worden. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om opportuniteiten in verband met de overname van ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening en overnames van meer financiële aard, gericht op inkomsten op lange termijn, die van degelijke debiteuren komen.

En tot slot wil Befimmo ook de milieupact verminderen van de activiteiten die ze rechtstreeks controleert. In dat kader voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem in (MMS), dat onlangs de ISO 14001-certificatie kreeg. De aspecten en de impact van de bedrijfsactiviteiten worden zowel strategisch (acquisitie, zware renovatie, enz.) als op operationeel niveau (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.) beoordeeld. Befimmo meent dat het MMS, - buiten de specifieke verdiensten van het systeem -, in combinatie met andere instrumenten die worden gebruikt voor de gebouwen van Befimmo, zoals het energieprestatiecertificaat of de BREEAM-certificatie⁽²⁾, van die aard is dat het bijdraagt tot de optimalisering van toegevoegde waarde.

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

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

(3) Vroeger Uitbreiding Justitie



Axel Enthoven

Industrieel designer
eadc, Enthoven Associates,
Design Consultants
www.eadc.be

“Meubels worden steeds
mobieler, moduleerbaar
volgens de morfologie van
elke gebruiker en intelligent.”

Hoe ziet het kantoor van morgen er vanbinnen uit ?

Het kantoor van de toekomst speelt in op de snel evoluerende manieren van werken. Flexibele uurregelingen worden eerder regel dan uitzondering en alles waarvoor collega's niet per se in eenzelfde ruimte moeten zitten, zal van thuis uit kunnen gebeuren en zelfs van op de transportmiddelen. Alle plaatsen waar we veel tijd in doorbrengen, zoals de eigen woning, de transportmiddelen en het kantoor, zullen deze evolutie volgen en zelf ook flexibel worden. Het exclusief aan één persoon toegewezen kantoor zal hoe langer hoe sneller verdwijnen. Binnenwanden zullen verplaatsbaar worden zodat elke ruimte snel aangepast kan worden aan het aantal aanwezige medewerkers en aan de activiteit die er plaatsvindt. Meubels worden steeds mobieler, moduleerbaar volgens de morfologie van elke gebruiker en intelligent. In de meubels die we vandaag ontwerpen worden alle mogelijke toegangen tot het netwerk nauwgezet voorzien, net als de mogelijkheid om toestellen op te laden en om multimedia content te kunnen bekijken en beluisteren.

U hecht enorm veel aandacht aan het licht...

Inderdaad, in al onze projecten speelt licht een uiterst belangrijke rol. Zoals de functionaliteit van een werkplaats de rationele kant van de gebruiker verleidt, beïnvloedt de lichtinval in eenzelfde mate zijn emoties. In design wordt een groeiend belang gehecht aan het psychologisch welbehagen. Verlichting wordt tegenwoordig erkend als een sfeerbepalend element en we volgen de evolutie binnen de lichttherapie op de voet om een optimale werksfeer te creëren. Zo is het wetenschappelijk bewezen dat rood de kleur van het ontwaken is, oranje die van het inslapen en blauw die van de continue waakzaamheid. Concreet vertaalt dit zich in een tendens naar weerkaatsende of absorberende wanden, naar kleuren die veranderen volgens het uur van de dag en volgens de seizoenen. En net zoals men de lucht zuivert of de temperatuur regelt zonder medeweten van de medewerkers, zal het beheer van de kleuren waargenomen worden door de bedrijfsgeneesheer of -psycholoog, in functie van een vooraf bepaalde "behoefte" aan bepaalde kleuren.

Hoe zou het kantoor van uw dromen eruitzien ?

De zetel van ons bedrijf te Antwerpen komt volgens mij aardig in de buurt. Tegelijk midden in de stad en toch omgeven door het groen van een park, is het makkelijk bereikbaar en biedt het de mensen die er werken een prachtig uitzicht. Het gebouw is trouwens opgenomen in het nationaal patrimonium van de moderne architectuur. Het werd in 1974 gebouwd door Willy Vander Meeren, een Belgische architect die ik bijzonder waardeer. We hebben het ingericht als een uithangbord voor ons kunnen, met ruimtes die gunstig zijn voor het uitwisselen van ideeën en andere die net gericht zijn op reflectie en afzondering. Deze kantoren zouden uiteraard nog flexibeler kunnen zijn of nog sneller moduleerbaar maar ik ben er enorm tevreden over en ik ga er telkens weer met volle plezier en trots heen.



Profiel

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

1. een stevig draagvlak

- > 56,4% van de portefeuille ligt in het Central Business District (“CBD”) van Brussel, waar een groot deel van de vraag structureel is en uitgaat van hoog aangeschreven huurders, zoals de Belgische, federale, regionale en Europese instellingen en ook bedrijven, vertegenwoordigingen en kantoren die zich in de buurt van deze instellingen willen vestigen;
- > een eerste etappe in geografische diversifiëring kreeg in 2009 concreet vorm met de acquisitie van het gebouw Axento, gelegen op het Kirchberg-plateau op één van de beste locaties in Luxemburg stad. Dit gebouw,

met gewaarborgde inkomsten tot 31 december 2010, vertegenwoordigt 4,4% van Befimmo's portefeuillevaarde;

- > een vijftigtal gebouwen die hoofdzakelijk aan de Belgische Staat verhuurd zijn, ligt in stadscentra in heel België (19,0% in Vlaanderen en 4,8% in Wallonië).

2. en opportuniteiten

- > 6,9% van de portefeuille bevindt zich in de gedecentraliseerde zone, maar daar waar bedrijven toch de voordelen van de stad genieten (beschikbaarheid van het openbaar vervoer, toegang tot diensten, nabijheid van de klanten, enz.);
- > 8,5% van de portefeuille is in de Brusselse rand te vinden, in Zaventem en Vilvoorde. Meer dan de helft van deze portefeuille, de parken Ikaros en Planet, behoort tot de niche van kleine kantoorgebouwenparken, waar kleine en middelgrote bedrijven en dochterondernemingen van multinationals een flexibel en efficiënt antwoord vinden voor hun behoeften. Deze niche is het meest gevoelig voor de marktcyclus.

De huurinkomsten zijn betrekkelijk veiliggesteld voor de volgende boekjaren. Meer dan 65% van de huur (gemiddeld



Het basisvak van Befimmo is investeren in kantoorgebouwen van kwaliteit op een ligging waar de schaarste mee de waarde bepaalt, zoals in de stadscentra.

► **Goemaere**
Brussel gedecentraliseerd

nog voor 11,2 jaar) komt immers van Belgische en Europese openbare instellingen. De beheerskosten (maintenance-werken, beheer en algemene kosten), worden goed onder controle gehouden. In een portefeuille van dergelijke omvang – een honderdtal gebouwen – ontstaat natuurlijk een pijn van herontwikkelingen die waarde creëren. In dat kader worden de lopende of komende renovaties, zoals van de gebouwen Empress Court, Wetenschap-Montoyer, Froissart en de bouw van de nieuwe Toren Paradis, actief beheerd.

Investeringsstrategie

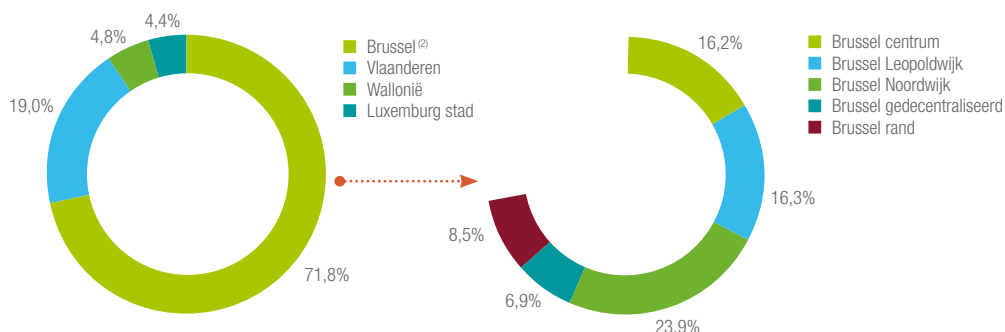
Het basisvak van Befimmo is investeren in kantoorgebouwen van kwaliteit op een ligging waar de schaarste mee de waarde bepaalt, zoals in de stadscentra. Befimmo heeft belangstelling voor investeringsprojecten met volgende kenmerken :

- > een goede bezetting door kwaliteitsvolle huurders;
- > een gepaste kritische omvang, goed uitgerust en efficiënt;
- > in staat om de “due diligence” van de stedenbouwkundige, technische, juridische, fiscale en milieuaspecten

- goed te doorstaan;
- > een waardescheppend potentieel;
- > een goede ligging (zichtbaarheid, bereikbaarheid), in zones met een goed uitgebouwd openbaar vervoer.

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

Geografische verdeling ⁽¹⁾



Portefeuille

(1) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarden op 30 september 2010. Deze grafiek houdt geen rekening met de reële waarden van de gebouwen bestemd voor verkoop.

(2) Brussel: het gaat om Brussel en zijn economisch hinterland, namelijk het Central Business District (CBD), de gedecentraliseerde zone en de rand.

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

Op 30 september 2010 heeft de geconsolideerde portefeuille van Befimmo een reële waarde⁽³⁾ van 1.922,6 miljoen €, tegenover 1.922,9 miljoen € op 30 september 2009. Deze evolutie in de waarde omvat de kosten voor de renovatiewerken in de portefeuille tijdens het boekjaar, met daarbij de waardevariaties die in de resultatenrekening geboekt werden.

Buiten investeringen wordt over het boekjaar dat op 30 september 2010 afliep, een daling van de portefeuillevaarde van 34,6 miljoen € (-1,77%) vastgesteld.

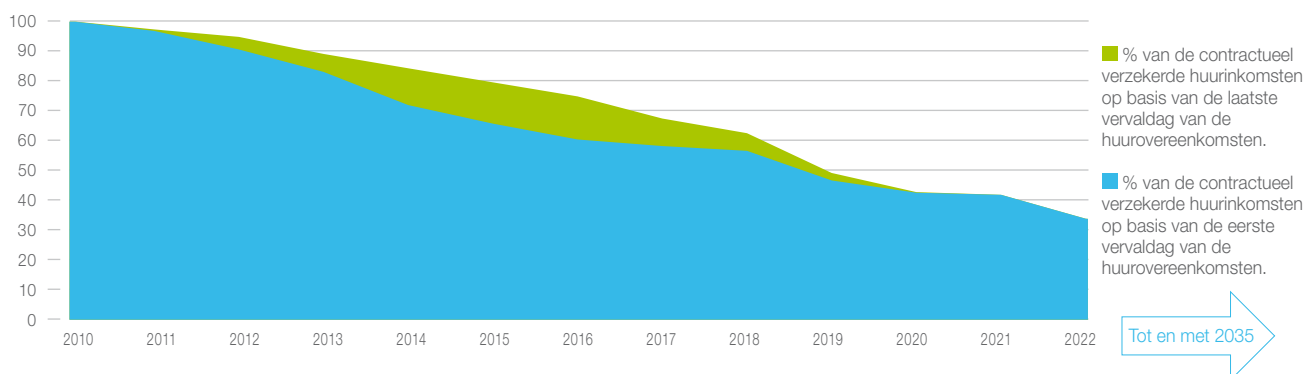
Dit jaar werden de waardedalingen, die het gevolg waren van de economische en financiële crisis, geleidelijk kleiner. De daling zou op middellange termijn naar een stabilisering van deze waarden moeten neigen. Bovenstaande tabel schetst deze tendens voor de twee voorbije boekjaren (-3,74% in 2008/2009, -1,77% in 2009/2010). De verwachte evolutie van de waarden in de komende drie boekjaren, lijkt deze stabiliserende tendens te bevestigen. Meer toelichting hieromtrent is te vinden in het gedeelte «Vooruitzichten».

De waardevermindering is vooral toe te schrijven aan de lagere huurwaarden, -voornamelijk in de gedecentraliseerde zone en in de rand -, die de vastgoedexpert schatte. Hieruit spreekt de huidige druk op de kantoorhuurmarkt hoewel de kapitalisatievoeten globaal stabiel bleven.

De waarden van de gebouwen met leegstaande ruimtes (op korte of middellange termijn) werden aangetast door verhogingen van de kapitalisatievoeten, waarmee de vastgoedexpert de forse waardevermindering wou weergeven die op de investeringsmarkt werd vastgesteld voor volledig of gedeeltelijk lege gebouwen of gebouwen met huurcontracten voor een korte resterende duur.

De waarden van de portefeuille van Befimmo werden sterker aangetast dan deze van de portefeuille van Fedimmo: -2,73%, tegen -0,04%. Vooral de gebouwen van Befimmo in de gedecentraliseerde zone en in de rand leden onder deze daling. Daar gingen de waarden met respectievelijk -6,53% en -4,74% naar beneden. Voor de gebouwen in het CBD was de waardedaling matiger, namelijk -1,67% sinds het begin van het boekjaar.

Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille⁽⁴⁾ (op grond van de lopende en reeds ondertekende toekomstige huurcontracten) (in %)



Dit illustreert het traditioneel meer stabiele karakter van dit marktsegment. Deze tendens sterkt Befimmo in haar strategie van gespecialiseerd investeerder in vastgoed in het stadscentrum.

Voor de gebouwen van Fedimmo, die grotendeels langdurig verhuurd zijn aan de Belgische Staat, bleven de waarden stabiel tijdens het boekjaar (-0,04%). Uit deze stabiliteit in de waarden van de portefeuille van Fedimmo blijkt dat de investeerders, ondanks de economische en financiële crisis, nog steeds veel belangstelling hebben voor gebouwen met op lange termijn gevrijwaarde cash-flows en dit samen met debiteuren van kwaliteit.

De bezettingsgraad⁽⁵⁾ van de gebouwen in portefeuille, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, bedraagt 95,53% op 30 september 2010, ten opzichte van 96,14% in het begin van het boekjaar.

Op 30 september 2010 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

94,03%, tegenover 93,69% in het begin van het boekjaar.

De lopende huurcontracten hebben op 30 september 2010 een gewogen gemiddelde duur van 9,1 jaar, tegen 9,4 jaar in het begin van het boekjaar.

Het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten uit de vastgoedbeleggingen (buiten vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring), komt per 30 september 2010 op 6,60%, ten opzichte van 6,56% in het begin van het boekjaar.

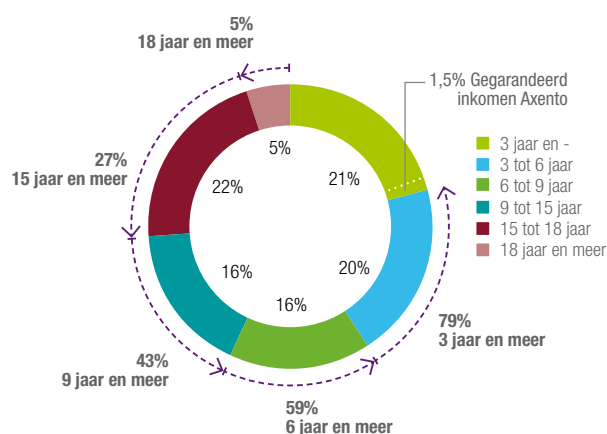
Op 30 september 2010 ligt het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, toegevoegd aan de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes, op 6,90%, tegen 6,82% op 30 september 2009.

Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, belopen het reëel en het potentieel rendement respectievelijk 6,42% en 6,83% op 30 september 2010.

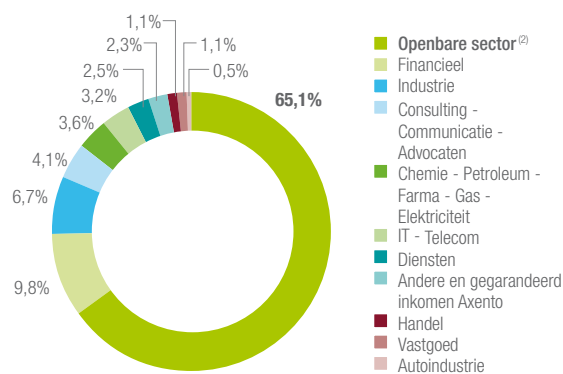
(4) De huurinkomsten van de toekomstige jaren, berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het gegeven dat elke huurder op de eerste vervalddag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende huurcontracten op 30 september 2010. Deze grafiek houdt geen rekening met de nieuwe huurovereenkomst voor 25 jaar vast, die met de Regier der Gebouwen werd afgesloten voor het gebouw Paradis in Luik, en met de huurinkomsten uit de gebouwen bestemd voor verkoop.

(5) Bezettingsgraad: lopende huurinkomsten (inclusief van de al verhuurde oppervlaktes waarvoor het huurcontract nog niet is ingegaan)/(lopende huurinkomsten + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

Duur van de huurcontracten ⁽¹⁾



Huurders ⁽¹⁾



WAARDEVERANDERINGEN (op 30.09)

KANTOREN	Variatie over het jaar ⁽³⁾	Aandeel in de portefeuille ⁽⁴⁾	2010	2009 (in miljoen €)	2008
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>		95,4%	1 835,3	1 866,8	1 787,9
Brussel centrum (CBD)	-1,67%	52,9%	1 017,8	1 034,2	1 005,3
Brussel gedecentraliseerd	-6,53%	6,7%	129,8	139,4	151,4
Brussel rand	-4,74%	8,3%	159,6	166,7	179,6
Vlaanderen	-0,07%	18,6%	358,4	355,8	358,5
Wallonië	-2,90%	4,6%	87,5	89,2	93,1
Luxemburg stad	0,87%	4,3%	82,2	81,5	-
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>		2,6%	49,6	51,5	89,7
VASTGOEDBELEGGINGEN		98,0%	1 885,0	1 918,3	1 877,6
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		2,0%	37,7	4,6	8,9
TOTAAL	-1,77%	100%	1 922,6	1 922,9	1 886,5

(1) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van lopende huren op 30 september 2010. Deze grafiek houdt geen rekening met de huur voor het vastgoed bestemd voor verkoop.

(2) Openbare sector: Belgische publieke instellingen (federaal, regionaal & Gemeenschappen), Europese Instellingen en vertegenwoordigingen.

(3) De variatie over het jaar komt overeen met de variatie in de reële waarden, bij constante perimeter, tussen 30 september 2009 en 30 september 2010 (buiten investeringen en desinvesteringen).

(4) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 september 2010.

VARIATIES IN DE REËLE VASTGOEDWAARDEN VAN DE LAATSTE TWEE BOEKJAREN, PER KWARTAAL

BOEKJAAR 2008/2009				BOEKJAAR 2009/2010			
kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4
-2,41%	-0,25%	-0,43%	-0,86%	-0,54%	-0,48%	-0,39%	-0,39%
-3,74%				-1,77%			

EVOLUTIE VAN HET RENDEMENT VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE (op 30.09)

	2006	2007	2008	2009	2010
Totale oppervlakte van de vastgoedbeleggingen (m ²)	523 037	879 470	834 237	846 107	830 164
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (duizend €)	1 078 357	1 812 899	1 877 636	1 918 316	1 884 964
Bezettingsgraad ⁽⁵⁾	94,7%	95,1%	97,3%	96,1%	95,5%
Potentieel rendement ⁽⁶⁾	7,55%	6,73%	6,43%	6,80%	6,90%
Verdeling					
m ² kantoren	473 398	829 831	834 237	846 107	830 164
m ² andere	49 639	49 639	-	-	-
% kantoren	97,5%	98,4%	100,0%	100,0%	100,0%
% andere	2,5%	1,6%	-	-	-

OMSLAGPERCENTAGE (op 30.09.2010)

	Lopende huurinkomsten + huurinkomsten uit toekomstige getekende contracten (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten (%)	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (1 ^{ste} break)	Omslagpercentage ⁽⁷⁾
Brussel centrum (CBD)	66 550	53,6%	10,3 jaar	-4,4%
Brussel gedecentraliseerd	8 994	7,2%	4,0 jaar	-9,1%
Brussel rand	11 529	9,3%	2,8 jaar	-6,4%
Vlaanderen	20 653	16,6%	14,2 jaar	-3,4%
Wallonië	11 044	8,9%	6,2 jaar	-14,2%
Luxemburg stad	5 387	4,3%	3,4 jaar	-4,7%
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	124 157	100%	9,1 jaar	-5,6%

(5) De bezettingsgraad, voor de jaren 2009 en 2010, wordt berekend op basis van het geheel aan vastgoed beschikbaar voor verhuur, dit wil dus zeggen, op basis van de vastgoedbeleggingen uitgezonderd het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur.

(6) Het potentiële rendement van de vastgoedportefeuille, dat het rendement toont indien de portefeuille voor 100% verhuurd zou zijn, wordt berekend als de verhouding tussen de huidige huuropbrengsten, vermeerderd met de huurwaarde van de niet-verhuurde oppervlakten, en de investeringswaarde. Dit rendement, voor de jaren 2009 en 2010, wordt berekend op alle vastgoed beschikbaar voor verhuur.

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

HUURDERS (1^{ste} vervalddag op 30.09.2010)

	Jaarlijkse huur ⁽¹⁾	Gewogen gemiddelde duur ⁽²⁾	Percentage
1. Openbare sector (federaal & regionaal)			59,1%
2. Europese instellingen & vertegenwoordigingen			6,0%
Top twee van de huurders: OPENBARE SECTOR	80,9 miljoen €	11,2 jaar	65,1%
3. BNP Paribas Fortis en verbonden vennootschappen			4,8%
4. Linklaters Associates			2,6%
5. Levi Strauss			2,3%
6. BGL BNP Paribas en verbonden vennootschappen			2,3%
7. Citibank			2,2%
8. Sheraton Management LLC			1,5%
9. General Electric			1,0%
10. Scarlet Business			0,7%
Acht volgende huurders	21,5 miljoen €	7,4 jaar	17,3%
Tien volgende huurders	5,9 miljoen €	3,3 jaar	4,7%
Top 20 van de huurders	108,3 miljoen €	10,0 jaar	87,2%
± 165 huurders	14,0 miljoen €	3,5 jaar	11,2%
Gegarandeerd inkomen Axento	1,9 miljoen €	0,3 jaar	1,5%
TOTAAL	124,2 miljoen €	9,1 jaar	100,0%

(1) De jaarlijkse huur houdt geen rekening met het vastgoed bestemd voor verkoop.

(2) De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten: de som van (de lopende jaarlijkse huurinkomsten van elk huurcontract, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervalddag van die overeenkomst) gedeeld door de lopende totale jaarlijkse huur in portefeuille.

SAMENVATTING VAN DE VASTGOEDGEGEVENS VAN DE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO ⁽³⁾ (op 30.09.2010)				
	Huoppervlakte (m ²)	Aandeel in de portefeuille ⁽⁴⁾	Lopende huren (duizend €)	Bezettingsgraad
Brussel centrum 9 gebouwen	109 639	14,9%	18 642	93,6%
Brussel Leopoldwijk 7 gebouwen	67 643	13,3%	16 644	98,6%
Brussel Noordwijk 3 gebouwen	187 506	25,0%	31 265	98,8%
Brussel Central Business District (CBD) 19 gebouwen	364 788	53,2%	66 550	97,3%
Brussel gedecentraliseerd 8 gebouwen	60 794	7,2%	8 994	90,6%
Brussel rand 7 gebouwen en kantoorparken	106 470	9,2%	11 529	79,4%
TOTAAL BRUSSEL	532 052	69,6%	87 073	93,7%
Vlaanderen 33 gebouwen	180 563	16,5%	20 653	100,0%
Wallonië 20 gebouwen	95 601	8,8%	11 044	100,0%
Luxemburg stad 1 gebouw	13 447	4,3%	5 387	100,0% ⁽⁵⁾
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	821 663	99,3%	124 157	95,5%
VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING, MET HET OOG OP VERHURING	8 501	-	-	-
VASTGOEDBELEGGINGEN	830 164	99,3%	124 157	94,0%
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	27 935	0,7%	862	-
TOTAAL	858 099	100%	125 019	-

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

(4) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

(5) Het gebouw Axento is nog niet voor 100% verhuurd, maar Befimmo heeft een inkomensgarantie van 18 maanden, die op 31 december 2010 verstrijkt.

Conclusies van de vastgoedexpert

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

Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 30 september 2010

Achtergrond

Conform artikel 59, § 1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de Bevakingsdienst Befimmo haar vastgoed patrimonium op 30 september 2010 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij zijn aangesteld voor het deel van de portefeuille van Befimmo dat op lange termijn verhuurd is alsook de Befimmo portefeuille; Winssinger & Vennoten is aangesteld voor de waardebeoordeling van de andere gebouwen in de Befimmo portefeuille. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

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

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

Opinie

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs

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

Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m² geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term & Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd.

Deze methode van waarderen gebruikt een multiplier voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen. De multiplier varieert afhankelijk van het vereiste rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc.). In het geval er uitzonderlijk factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die

de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

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

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een Bevak gebruik gemaakt van de Reële Waarde ("Fair Value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de Reële Waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 EUR. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 september 2010

1.971.947.000 €
(EEN MILJARD NEGENHONDERD
EENENZEVENTIG MILJOEN
NEGENHONDERD ZEVENENVEERTIG
DUIZEND EURO);

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 september 2010 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

1.922.611.000 €
(EEN MILJARD NEGENHONDERD
TWEENTWINTIG MILJOEN
ZESHONDERD EN ELF DUIZEND EURO);

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

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst 6,60%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,90% voor dezelfde portefeuille. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 95,53%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad 94,03%

De huidige huur voor de totale vastgoedportefolio ligt gemiddeld +/- 5,60% hoger dan de normale geschatte huurwaarde.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	%
VASTGOEDBELEGGINGEN	1 884,9	98,0
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	1 835,3	95,4
Brussel centrum (CBD)	1 017,8	52,9
Brussel gedecentraliseerd	129,8	6,7
Brussel rand	159,6	8,3
Vlaanderen	358,4	18,6
Wallonië	87,5	4,6
Luxemburg stad	82,2	4,3
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	49,6	2,6
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	37,7	2,0
TOTAAL	1 922,6	100

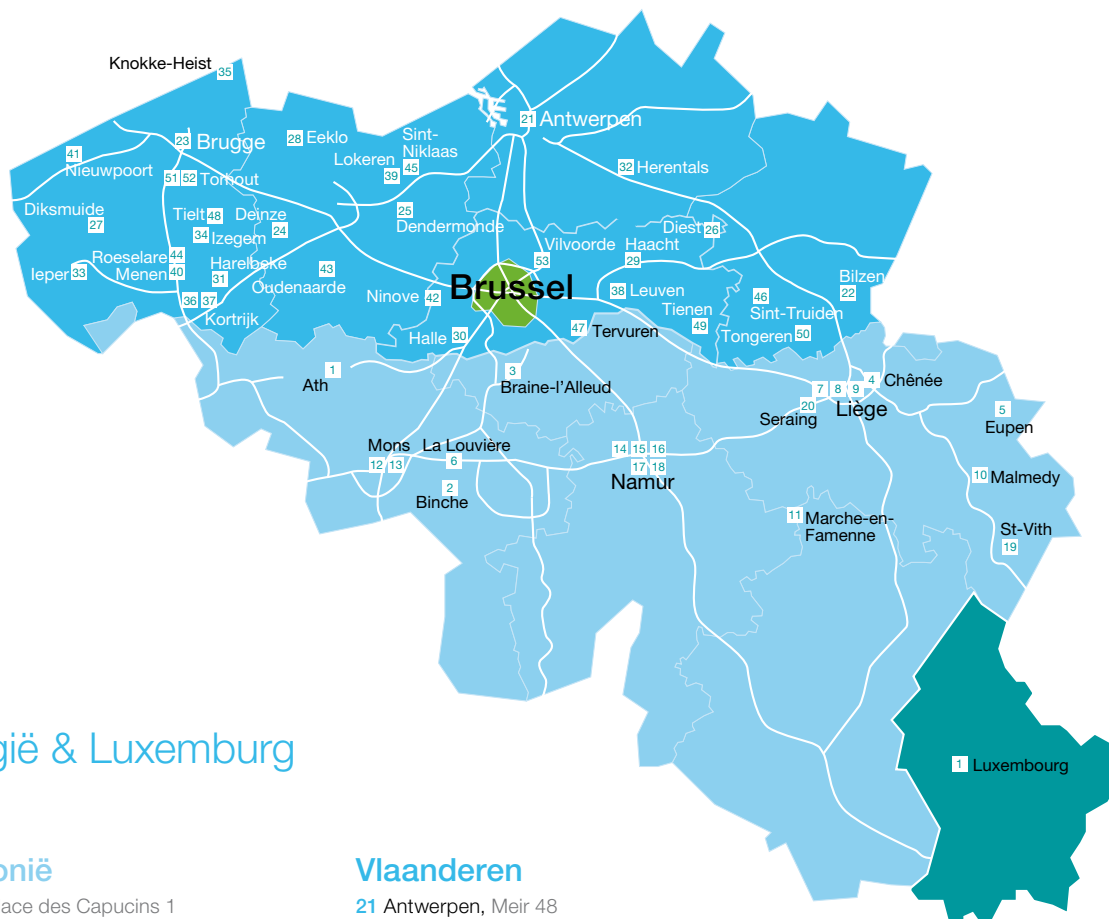
Met de meeste hoogachting,

Brussel, 22 oktober 2010.



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

De portefeuille in detail



België & Luxemburg

Wallonië

- 1 Ath, Place des Capucins 1
- 2 Binche, Rue de la Régence 31
- 3 Braine-l'Alleud, Rue Pierre Flamand 64
- 4 Chênée, Rue Large 59
- 5 Eupen, Vervierserstrasse 8
- 6 La Louvière, Rue Ernest Boucqueau 15
- 7 Liège, Avenue Émile Digneffe 24
- 8 Liège, Rue Paradis 1
- 9 Liège, Rue Rennequin-Sualem 28
- 10 Malmédy, Rue Joseph Werson 2
- 11 Marche-en-Famenne, Av. du Monument 25
- 12 Mons, Rue Joncquois 118
- 13 Mons, Digue des Peupliers 71
- 14 Namur, Avenue de Stassart 9
- 15 Namur, Rue Henri Lemaître 3
- 16 Namur, Rue Pépin 5
- 17 Namur, Rue Pépin 31
- 18 Namur, Rue Pépin 22
- 19 Saint-Vith, Klosterstrasse 32
- 20 Seraing, Rue Haute 67

Vlaanderen

- 21 Antwerpen, Meir 48
- 22 Bilzen, Brugstraat 2
- 23 Brugge, Boninvest 1
- 24 Deinze, Brielstraat 25
- 25 Dendermonde, St-Rochusstraat 63
- 26 Diest, Koning Albertstraat 12
- 27 Diksmuide, Woumenweg 49
- 28 Eeklo, Raamstraat 18
- 29 Haacht, Remi van de Sandelaan 1
- 30 Halle, Zuster Bernardastraat 32
- 31 Harelbeke, Kortrijksestraat 2
- 32 Herentals, Belgiëlaan 29
- 33 Ieper, Arsenaalstraat 4
- 34 Izegem, Kasteelstraat 15
- 35 Knokke-Heist, Majoor Vandammestraat 4
- 36 Kortrijk, Bloemistenstraat 23
- 37 Kortrijk, Ijzerkaai 26
- 38 Leuven, Vital Decosterstraat 42/44
- 39 Lokeren, Grote Kaai 20
- 40 Menen, Grote Markt 10

- 41 Nieuwpoort, Juul Filliaertweg 41
- 42 Ninove, Bevrijdingslaan 7
- 43 Oudenaarde, Marlboroughlaan 4
- 44 Roeselare, Rondekomstraat 30
- 45 Sint-Niklaas, Driekoningenstraat 4
- 46 Sint-Truiden, Abdijstraat 6
- 47 Tervuren, Leuvensesteenweg 17
- 48 Tielt, Tramstraat 48
- 49 Tienen, Goossensvest 3
- 50 Tongeren, Verbindingstraat 26
- 51 Torhout, Burg 28
- 52 Torhout, Elisabethlaan 27
- 53 Vilvoorde, Groenstraat 51

Luxemburg

- 1 Luxemburg, Avenue John Fitzgerald Kennedy 44 (Plateau du Kirchberg)

Brussel

Brussel centrum

- 54 Brederode 1 en Brederode Corner
- 55 Central Gate
- 56 Keizer
- 57 Montesquieu⁽¹⁾
- 58 Voorlopig Bewind
- 59 Lambermont
- 60 Pacheco
- 61 Poelaert

Brussel Leopoldwijk

- 62 Kunst
- 63 Froissart
- 64 Guimard
- 65 Jozef II
- 66 Schuman 3 en 11
- 67 Wetenschap-Montoyer
- 68 View Building
- 69 Wiertz

Brussel Noordwijk

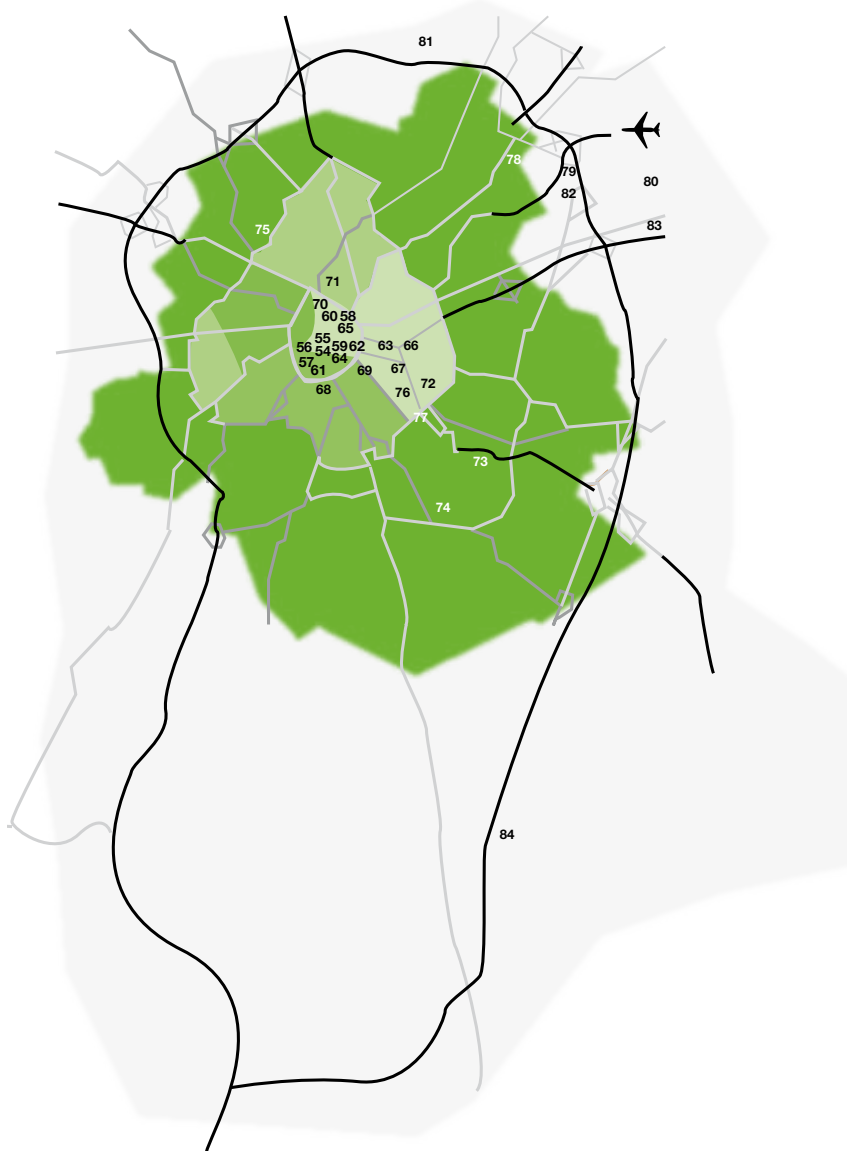
- 70 Noord Building
- 71 World Trade Center Toren 2 en 3

Brussel gedecentraliseerd

- 72 Eudore Devroye
- 73 Goemaere
- 74 Terhulpen
- 75 Jean Dubrucq
- 76 La Plaine
- 77 Triomf I, II en III

Brusselse rand

- 78 Eagle Building
- 79 Fountain Plaza
- 80 Ikaros Business Park
- 81 Media
- 82 Ocean House
- 83 Planet II
- 84 Waterloo Office Park



(1) Vroeger Uitbreiding Justitie

Kantoorgebouwen⁽¹⁾ > 10.000 m²

Brussel centrum



Central Gate

Ravensteinstraat 50-70
Cantersteen 39-55
1000 Brussel
Oppervlakte: 32.730 m²
Jaar van renovatie: 1997-2000

Poelaert

Poelaertplein 2-4
1000 Brussel
Oppervlakte: 14.146 m²
Jaar van renovatie: 2001



Brederode 1

Brederodestraat 9/11/13/13a,
Naamsestraat 28/30/32/48/50/52
en Theresianenstraat 14
1000 Brussel
Oppervlakte: 19.665 m²
Jaar van renovatie: 1990-2001



Montesquieu

Vierarmenstraat 13
1000 Brussel
Oppervlakte: 19.004 m²
Jaar van renovatie: 2009

Brussel Leopoldwijk



Wiertz

Wiertzstraat 30-50
1050 Brussel
Oppervlakte: 10.865 m²
Bouwjaar: 1996



Jozef II

Jozef II-straat 27
1000 Brussel
Oppervlakte: 12.831 m²
Jaar van renovatie: 1994



Kunst

Kunstlaan 28/30
Handelsstraat 96/112
1000 Brussel
Oppervlakte: 16.793 m²
Jaar van renovatie: 2005



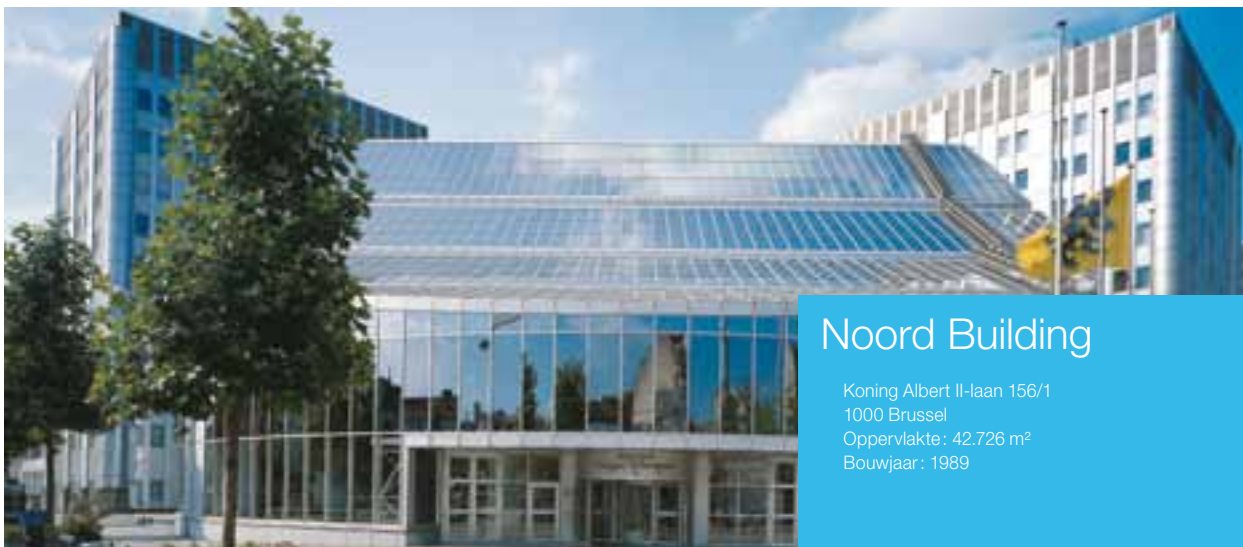
View Building

Nijverheidstraat 26-38
1040 Brussel
Oppervlakte: 11.106 m²
Jaar van renovatie: 2001

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

Kantoorgebouwen > 10.000 m²

Brussel Noordwijk



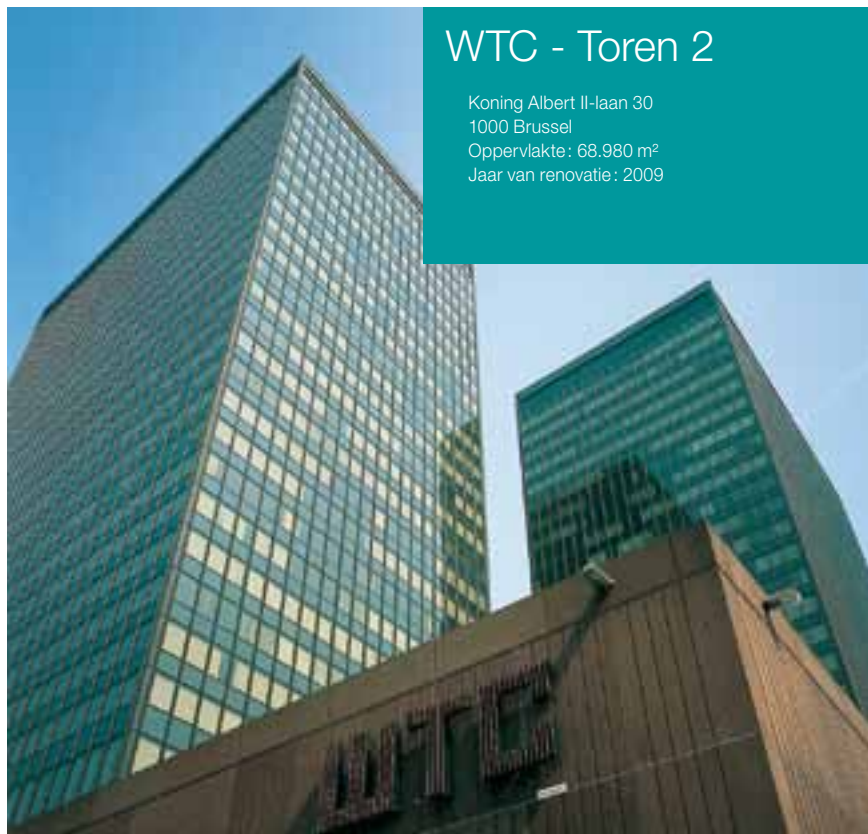
Noord Building

Koning Albert II-laan 156/1
1000 Brussel
Oppervlakte: 42.726 m²
Bouwjaar: 1989



WTC - Toren 3

Koning Albert II-laan 30
1000 Brussel
Oppervlakte: 75.800 m²
Bouwjaar: in renovatie



WTC - Toren 2

Koning Albert II-laan 30
1000 Brussel
Oppervlakte: 68.980 m²
Jaar van renovatie: 2009

Brussel rand



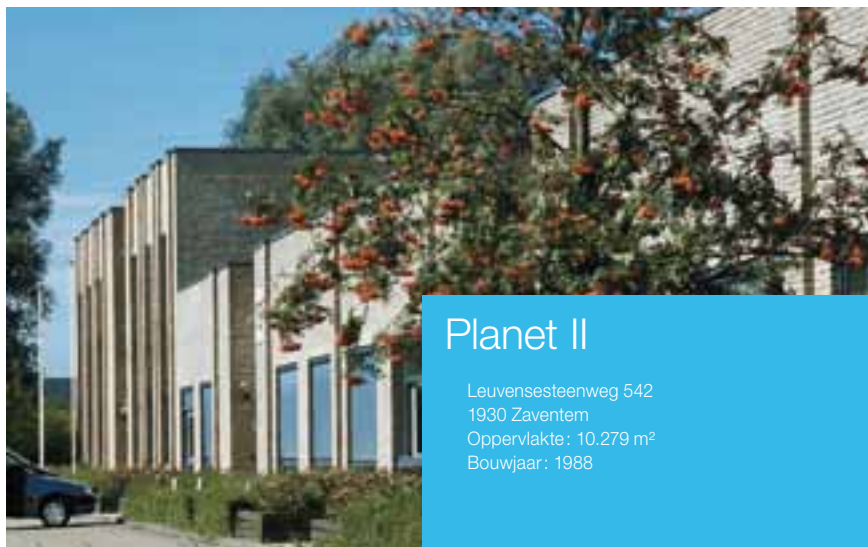
Media

Medialaan 50
1800 Vilvoorde
Oppervlakte: 18.104 m²
Bouwjaar: 1999



Fountain Plaza

Belgicastraat 1/3/5/7
1930 Zaventem
Oppervlakte: 16.690 m²
Bouwjaar: 1991



Planet II

Leuvensesteenweg 542
1930 Zaventem
Oppervlakte: 10.279 m²
Bouwjaar: 1988



Ikaros Business Park (fases I tot V)

Ikaroslaan 1-15; 17-21; 23-25; 27-28; 33; 37; 41;
45; 49; 53; 57; 61
1930 Zaventem
Oppervlakte: 46.053 m²
Bouwjaar: 1990 tot 2008

Kantoorgebouwen > 10.000 m²

Brussel gedecentraliseerd



La Plaine

Generaal Jacqueslaan 263G
1050 Brussel
Oppervlakte: 15.933 m²
Bouwjaar: 1995

Wallonië



Liège - Paradis

Rue Paradis 1
4000 Liège
Oppervlakte: 38.945 m²
Bouwjaar: 1987



Triomf I & II

Arnaud Fraiteurlaan 15-23
1050 Brussel
Oppervlakte: 20.530 m²
Bouwjaar: 1998

Luxemburg



Axento

Avenue John Fitzgerald Kennedy 44
Plateau du Kirchberg
Oppervlakte: 13.447 m²
Bouwjaar: 2009

Vlaanderen



Kortrijk - Bloemistenstraat

Bloemistenstraat 23
8500 Kortrijk
Oppervlakte: 11.505 m²
Bouwjaar/renovatie: 1995/2005



Antwerpen - Meir

Meir 48
2000 Antwerpen
Oppervlakte: 20.612 m²
Bouwjaar: 1985



Leuven - Vital

Vital Decosterstraat 42/44
3000 Leuven
Oppervlakte: 19.033 m²
Jaar van renovatie: 1993



Tervuren - Leuvensesteenweg

Leuvensesteenweg 17
3080 Tervuren
Oppervlakte: 20.408 m²
Bouwjaar: 1980

Informatie over de belangrijkste risico's

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

De aard van de risico's die door Befimmo geïdentificeerd worden, is dezelfde als vorig jaar.

Guimard, Brussel Leopoldwijk ►



Belangrijkste risico's verbonden aan Befimmo en aan haar activiteiten

Huurmarktrisico

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

Economisch risico

Elke investering, zelfs in onroerende goederen, houdt bepaalde risico's in. De portefeuille van Befimmo is weinig gediversifieerd op sectorieel en geografisch vlak (kantoorgebouwen die hoofdzakelijk in Brussel en in zijn economisch hinterland gelegen zijn). Ook commercieel is de diversifiëring niet groot (op 30 september 2010 vertegenwoor-

digd de Belgische Staat als huurder 59,1% van de totale huurinkomsten). De investering, in juli 2009, in het Luxemburgs project Axento, is een eerste etappe in een beperkte internationale diversifiëring die Befimmo overweegt. In voorkomend geval kan deze diversifiëring zich uitstrekken tot de Parijse markt.

Risico's in verband met de huurders

De Vennootschap staat bloot aan de risico's inzake het vertrek of het financieel onvermogen van haar huurders, en aan het risico op leegstand. De huurcontracten die Befimmo afsloot, hebben op 30 september 2010 een gewogen gemiddelde duur van meer dan 9 jaar. Om dit risico te verkleinen voert de Vennootschap een actief beheer van de relatie met haar klanten. Hiermee wil Befimmo maximaal vermijden dat de gebouwen uit haar portefeuille leeg komen te staan.

Op 30 september 2010 bedroeg de bezettingsgraad 95,5% (het marktpercentage ligt op 88,2%). Vooral in de rand blijft de bezettingsgraad echter gevoelig voor de conjunctuur. Op jaarbasis zou een schommeling van

1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 1,2 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben.

Zoals op de markt gebruikelijk is, wordt van de huurders in de privé-sector meestal een huurwaarborg van zes maanden huur gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Staat, Vlaamse gemeenschap, Vlaams Gewest, Waals Gewest en Europese instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen, geven echter geen huurwaarborg.

Het behoud van de cashflows van Befimmo hangt voornamelijk af van het op lange termijn veilig stellen van haar huurinkomsten. Zodoende tracht de Vennootschap een groot deel van haar vastgoedportefeuille op lange termijn te verhuren. Deze strategie kreeg concreet vorm met een aantal verrichtingen. Zo werd in december 2006 Fedimmo NV overgenomen. De huurcontracten in de portefeuille van deze vennootschap hadden toen een oorspronkelijke gewogen gemiddelde duur van 17 jaar. Ook de ondertekening, in datzelfde jaar, van een nieuwe huurovereenkomst met de overheid voor het gebouw Montesquieu (vroeger Uitbreiding Justitie) in Brussel, voor een oorspronkelijke gemiddelde duur van 20,5 jaar, de acquisitie in juni 2008 van twee gebouwen in Antwerpen en Leuven, die voornamelijk aan Fortis Bank verhuurd zijn voor een gewogen gemiddelde duur van meer dan 17 jaar, de ondertekening van een erfpachtovereenkomst van 15 jaar met het Europees Parlement voor het gebouw Wiertz, en de opdracht voor de terbeschikkingstelling van kantoren voor de huisvesting van de ambtenaren van financiën in Luik, voor een duur van 25 jaar vanaf 2013 (project Paradis), hebben deze strategie concreet vorm gegeven. Verder werd de strategie, tijdens het boekjaar, nog geconcretiseerd met de

onderhandeling van verlengingen van huurcontracten in de gebouwen Schuman 3 en La Plaine, voor meerdere jaren.

Risico inzake de reële waarde van de gebouwen

De Vennootschap staat bloot aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die uit onafhankelijke expertises blijkt. Dit heeft een effect op het nettoresultaat, op de intrinsieke waarde per aandeel en op de schuldratio van de Vennootschap. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat 19,23 miljoen € op het nettoresultaat, en van ongeveer 1,15 € op de intrinsieke waarde per aandeel. Ze heeft ook een effect van nagenoeg 0,43% op de schuldratio van de Vennootschap.

Risico op schadegeval

Voor de Vennootschap bestaat, van nature, het risico op ernstige schadegevallen in haar gebouwen. Om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die onder meer de risico's op brand, storm, waterschade, enz. dekken). Op 30 september 2010 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van nagenoeg 1.763,4 miljoen €.

Risico op waardevermindering van de gebouwen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op waardevermindering van haar gebouwen door de slijtage als gevolg van gebruik. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer voldoen aan de toenemende (wettelijke of maatschappelijke) vereisten op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, enz.). Befimmo doet al het mogelijke om haar gebouwen in een goede staat van werking te houden, en om ze op peil te houden in het kader van hun duurzame prestaties.

Informatie over de belangrijkste risico's

Dit gebeurt via onderzoek naar de nodige preventieve en corrigerende maintenance-werken en via programma's van werkzaamheden, die in samenwerking met de property manager worden uitgevoerd.

Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type "Totale Waarborg". Zo is meer dan 59% van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type "Totale Waarborg" gedekt.

Risico's in verband met de uitvoering van grote werken

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

Inflatie- en deflatierisico's

Risico dat de kosten die de Vennootschap moet dragen (renovatiewerken, enz.) geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (de basis waarop de huurprijzen geïndexeerd worden). De impact van de aanpassingen van de huurprijzen aan de inflatie (basis: gezondheidsindex) kan op jaarbasis op 1,2 miljoen € geraamd worden, per percent variatie van de gezondheidsindex.

Wat het deflatierisico betreft, is 81%⁽¹⁾ van de huurcontracten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo verzekerd van een minimum bodem bij eventuele huurprijsverlaging (voor 48% is de bodem de basis-huurprijs en voor 33% de laatst betaalde

huur). De rest van de huurcontracten, namelijk 19%, voorziet geen bodem.

Risico's in verband met de medecontractanten

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

Specifieke risico's bij operaties buiten België en Luxemburg

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

Risico's met betrekking tot regelgeving en milieu

De Vennootschap staat bloot aan het risico op niet-naleving van de alsmar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van het milieu en de brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat vergunningen niet worden bekomen of vernieuwd.

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat nieuwe vereisten de mogelijkheid beperken om bepaalde gebouwen uit te baten en/of te verhuren of dat deze nieuwe vereisten haar verplichtingen uitbreiden, met name op het gebied van de milieuprestatie.

Risico's in verband met het verloop van het personeel

Gezien haar team vrij klein is, staat de Vennootschap bloot aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers weggaan.

(1) De aandelen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huuropbrengsten op 30 september 2010.

Risico's van een rechtszaak

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

Belangrijkste financiële risico's

Risico's in verband met de financieringskosten

De huidige schuld van de Vennootschap berust grotendeels op leningen met vlottende rentevoeten (handelspapier en bilaterale en gesyndiceerde kredieten). Via deze strategie vermijdt de Vennootschap dat ze financiële lasten met vrij hoge vaste rentevoeten moet dragen, terwijl haar inkomsten met een neerwaartse druk op de huurprijzen en met een vrij beperkte indexering kampen. Zo ontstaat evenwel een situatie waarin het resultaat gevoelig is voor de evolutie van de rentevoeten. Een verhoging van de financiële lasten van de Vennootschap zou ook een impact op haar rating kunnen hebben, momenteel BBB/outlook stable.

De renterisico's die aan dergelijke financiering verbonden zijn, worden echter beperkt door een beleid van indekking tegen het renterisico met een horizon van drie tot vijf jaar. Dit beleid dekt in principe 50 tot 75% van de totale schuld. De bedoeling is bescherming te bieden tegen een forse rentestijging en tegelijk de mogelijkheid behouden dat de Vennootschap, althans gedeeltelijk, haar voordeel kan halen uit rentedalingen. Zo wordt, op

basis van de schuld op 30 september 2010, een deel van de schuld, namelijk 378,8 miljoen € (48,0% van de totale schuld), gefinancierd op basis van vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten, IRS of IRS Callable). Voor de rest van de schuld, 410,1 miljoen €, zijn de rentevoeten variabel. Deze blijven wel beperkt (naar boven) via optionele instrumenten (twin caps) voor een notioneel bedrag van 400 miljoen €. Op 30 september 2010 ligt de dekkingsratio op 98,55%. De keuze van de instrumenten en van hun niveau is gegrond op een analyse van de rentevoortzichten van een aantal geraadpleegde banken. Bovendien werd een afweging gemaakt van de kosten voor het instrument tegenover het niveau en het type van bescherming. De keuze is tevens gebaseerd op een raming van het cashflowniveau dat verzekerd moet worden om de betaling van het geraamde dividend mogelijk te maken.

Op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentetarieven op 30 september 2010 (buiten de impact van de indekkingsinstrumenten), wordt de blootstelling zonder dekking aan het renterisico bij elke renteschommeling van 0,25% op 1,78 miljoen € geraamd (op jaarbasis).

Op basis van de ingevoerde dekkingen, de schuldstaat en de Euribor-rentetarieven op 30 september 2010, zou de impact van een verlaging van de financieringsrente met 0,25% leiden tot een vermindering van de financiële lasten die op jaarbasis op 1,03 miljoen € wordt geraamd. Een gelijkaardige stijging van de rentevoeten zou de financiële lasten op jaarbasis met een geraamde 1,03 miljoen € verhogen. De financieringskosten van de Vennootschap zijn, onder meer, verbonden aan de rating die Standard & Poor's toekent, en deze hangt onder meer af van het schuld-niveau van de Vennootschap.

Informatie over de belangrijkste risico's

Indien de schuldratio aanzienlijk en langdurig boven de 55% zou gaan, zou dit onder meer tot gevolg kunnen hebben dat de rating van Befimmo de status 'credit watch' krijgt en dat deze rating op BBB-teruggebracht wordt. Een dergelijke neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financiering te komen, wat een bijkomende financiële kost van ongeveer 1,4 miljoen € zou meebrengen (op jaarbasis, rekening houdend met de schuldstaat op 30 september 2010). Tevens zou dit een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de investeerders, wat vervolgens de beurskoers negatief zou kunnen beïnvloeden.

De financieringskosten van de Vennootschap hangen ook af van de toegepaste bankmarges en van de marges die op de financiële markten worden gehanteerd. De financieringsmarges gingen fors de hoogte in, wat een invloed heeft op de kosten voor de bijkomende financieringen of eventuele vernieuwingen. Befimmo ging tijdens het boekjaar de financiering aan die ze nodig had. Bij een gelijkblijvende perimeter moeten de volgende verlengingen van financieringslijnen vóór maart 2012 gebeuren. De vooruitzichten die de Vennootschap schetste, houden met deze factor rekening.

Risico's verbonden aan de variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten

De variatie in de vooruitzichten voor de evolutie van de rentevoeten op korte termijn zou een variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kunnen genereren. Op basis van de reële waarde van de IRS-instrumenten op 30 september 2010, kan worden aangenomen dat zo de rentevoetcurve op 30 september 2010 met 0,25% onder de curve van de refe-

rentievoeten zou liggen, de bijkomende variatie in de reële waarde van de IRS-instrumenten - 2,4 miljoen € zou bedragen. Omgekeerd zou de variatie + 2,4 miljoen € belopen. Met betrekking tot de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten van het optionele type (Cap en Twin Cap), zou een zelfde variatie van 0,25% een beperkte impact hebben, gezien de instrumenten op 30 september 2010 'out of the money' zijn (dit wil zeggen dat hun rentevoeten aanzienlijk hoger liggen dan de rentevoeten van de referentiecurve).

Liquiditeitsrisico's

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat kan voortvloeien uit een tekort aan liquide middelen wanneer haar financieringscontracten, de bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet zouden vernieuwd worden of zouden worden opgezegd.

De Vennootschap had een schuldratio van 45,4% op 30 september 2009. Op 30 september 2010 ligt deze op 44,1%.

Het liquiditeitsrisico op korte termijn wordt gedekt door de benutting van lijnen op middellange/lange termijn als backup van het programma gebaseerd op handelspapieren (maximaal 400 miljoen €). Op 30 september 2010 hebben de financieringen een gewogen gemiddelde duur van 2,87 jaar. De eerstvolgende benodigde vernieuwingen betreffen een vernieuwing van een kredietlijn en van een deel van het gesyndiceerd krediet van de Vennootschap voor een totaal bedrag van 230 miljoen €, dat in maart/april 2012 terugbetaald moet zijn.

De volgende vervaldag betreft de terugbetaling van 520 miljoen € in 2013, een schuld die in het kader van twee gesyndiceerde kredieten werd aangegaan.



Eind september 2010 beschikt de Vennootschap over 388,5 miljoen € aan ongebruikte lijnen.

Risico's verbonden met de bancaire tegenpartijen

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een indekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven. Befimmo heeft zakenrelaties met 13 banken:

- > de belangrijkste financierende banken zijn, in volgorde van belang, ING, BNP Paribas Fortis, Dexia, LB-Lux, BECM (groep CM-CIC), ABNAMRO/ RBS, LLOYDS TSB. Deze banken vertegenwoordigen 1.079 miljoen € op het bedrag van 1.179 miljoen € aan beschikbare lijnen voor Befimmo op 30 september 2010.
- > voor de indekkingsinstrumenten zijn de bancaire tegenpartijen BNP Paribas Fortis, ING, Dexia en KBC.

Het financieel model van Befimmo is op een structurele schuld gestoeld. Daarom is haar positie in contanten bij een financiële instelling structureel zeer beperkt. Deze bedroeg 6,1 miljoen € op 30 september 2009 en 3,5 miljoen € op 30 september 2010.

Risico's met betrekking tot de covenants bij de financieringscontracten

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting inhouden om vervroegd terug te betalen. Dit kan het geval zijn wanneer verbintenis- en tot bepaalde ratio's, aangegaan bij de ondertekening van het contract (covenants), niet zouden worden nagekomen. Op basis van de redelijke vooruitzichten, op 3 jaar, die ze kon maken (zie hoofdstuk Vooruitzichten) - en die op een reeks van hypothesen berusten, waarvan sommige extern zijn (evolutie van de rentevoeten, van de gezondheidsindex, enz.) - loopt Befimmo geen risico zich in een situatie te bevinden waarin ze niet aan één van deze covenants voldoet.

Risico's in verband met het statuut van Vastgoedbevak

In het geval van verlies van de vergunning als Vastgoedbevak, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal stelsel voor Vastgoedbevaks genieten. Daarnaast wordt het verlies van deze erkenning meestal beschouwd als een geval voor vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling (acceleration) van de kredieten die de Vennootschap aanging. De Vennootschap is onderhevig aan het risico van toekomstige wijzigingen in het stelsel van de Vastgoedbevaks.

Befimmo wil garanderen dat haar financieringen over zo lang mogelijke periodes beschikbaar zijn. Tegelijk streeft ze naar variabele, in de hoogte beperkte rentevoeten voor een groot deel van haar schuld.

Financieringsbeleid

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

Befimmo wil garanderen dat haar financieringen over zo lang mogelijke periodes beschikbaar zijn. Tegelijk streeft ze naar variabele, in de hoogte beperkte rentevoeten voor een groot deel van haar schuld. Dit beleid is gestoeld op de vaststelling dat deze strategie, behoudens uitzonderlijke omstandigheden, een zekere bescherming biedt tegen versturende schommelingen in de economische cycli.

In tijden van hoogconjunctuur zullen de kosten voor de schulden zeker stijgen. Maar dit wordt in principe deels gecompenseerd door hogere operationele inkomsten (hogere bezetting van de gebouwen en een hogere inflatie), eventueel met een verdragingseffect. Omdat deze compensatie maar beperkt is, werd een indekkingsbeleid ingevoerd.

Omgekeerd zal een lagere financieringskost bij laagconjunctuur de daling van de operationele cashflows deels ondervangen.

Eind september 2010 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.179 miljoen €, waarvan 200 miljoen € vervalt in februari/maart 2011, en waarvan 789 miljoen € benut werd;
- een schuldratio⁽¹⁾ van 44,1%, een Loan-to-value ("LTV")⁽²⁾ van 40,9%;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 2,87 jaar;
- een beleid van dekking tegen het

renterisico dat mogelijk maakt om het effect van een plotse stijging van de korte Euribor-rentevoeten te beperken, maar tegelijk ruimte laat om voordeel te halen uit de daling van die zelfde rentevoeten;

- een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 2,97% over het boekjaar 2010.

De vorige boekjaren bedroeg de gemiddelde financieringskost 3,58% in 2008/2009 en 4,78% in 2007/2008.

Het ratingkantoor Standard & Poor's bevestigde in februari 2010 de rating BBB/outlook stable voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Schuldstructuur

De schuld bestaat voornamelijk uit:

- een gesyndiceerd krediet dat in 2006 tot stand werd gebracht, voor een totaalbedrag van 350 miljoen € en met een duur van 6 jaar (2006-2012), verlengd met één jaar voor 220 miljoen €;
- een gesyndiceerd krediet dat in juni 2008 afgesloten werd voor een totaalbedrag van 300 miljoen € en met een duur van 5 jaar (2008-2013);
- verschillende kredietlijnen voor een totaalbedrag van 450 miljoen €, die vervallen in februari 2011 (100 miljoen €), maart 2011 (100 miljoen €), april 2012 (100 miljoen €) en november 2017 (150 miljoen €);
- verschillende vastrentende leningen, voor een totaal restbedrag van 79 miljoen €, overeenkomstig de overdracht van toekomstige (niet-geïndexeerde) huurinkomsten op 4 gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo en een gebouw van Befimmo CommVA.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, zette Befimmo een handelspapierprogramma op voor een maximumbedrag van 400 miljoen €. In de huidige crisissomstandigheden op de financiële markten, was dit programma op 30 september 2010 voor 157,4 miljoen € aangewend. Het programma beschikt over back-uplijnen, die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn.

Met deze financieringslijnen kan de Vennootschap haar verbintenissen nakomen en de geplande renovatiewerken in de portefeuille uitvoeren.

Onderstaande tabel illustreert de jaarlijkse herfinancieringsbehoeften bij constante perimeter, rekening houdend met de financieringslijnen die binnenkort vervallen en met de te verwachten financiële schuld.

De Vennootschap ziet er op toe om tijdig de nodige financieringen aan te gaan. Hierbij staat het evenwicht tussen kost, duur en diversifiëring van de financieringsbronnen altijd voorop.

Op 30 september 2010 beschikt de Vennootschap over 390 miljoen € aan onbenutte lijnen. Dit vrij hoge niveau is te verklaren door de vooruitziende reactie op de vernieuwing van twee lijnen die in februari en maart 2011 vervallen (200 miljoen €).

(1) De **schuldratio** wordt berekend overeenkomstig artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare Vastgoedbevaks.

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

(op 30.09 - in miljoen €)	Gerealiseerd	Vooruitzichten (bij constante perimeter)		
	2010	2011	2012	2013
Financiële schuld	789	769	807	858
Bestaande lijnen	1 179	975	741	216
Geplande herfinancieringen voor het boekjaar 2011/2012			325	314
Geplande herfinancieringen voor het boekjaar 2012/2013				520
Beschikbare lijnen voor investeringen	390	205	258	192

Indekking van het renterisico

(in miljoen €)	Notioneel bedrag	Rentevoeten	Gedekte periode	
Twin cap	400	3,5% - 5,0%	dec. 2008	dec. 2011
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2014
Cap	25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016
Cap	50	3,50%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015
Cap	150	4,50%	jan. 2012	jan. 2015
IRS	200	3,73%	maart 2007	maart 2012
IRS callable	100	3,90%	april 2008	jan. 2018
IRS	140	1,40%	sept./okt. 2011	sept./okt. 2012
IRS	140	1,77%	sept./okt. 2012	sept./okt. 2013
IRS	160	2,18%	sept./okt. 2013	sept./okt. 2014

Het indekkingsbeleid moet tussen 50% en 75% van de schuld indekken, over een periode van 3 tot 5 jaar. Alle momenteel beschikbare instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap eind september 2010 op 98,55%.

Specifiek en naargelang de omstandigheden, maakt de Vennootschap gebruik van meer gerichte indekking van het type *Interest Rate Swap* ("IRS") en *Forward Rate Agreement* ("FRA"), om bijvoorbeeld het renterisico dat met de jaarovergang gepaard gaat, te dekken.

Financiële resultaten

ANALYSE VAN CASHFLOW-VARIATIES (in miljoen €)		
Nettocashflow 2008/2009 (groepsaandeel)	72,4	
Variatie in de bijdrage tot de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, bij constante perimeter ⁽¹⁾	-1,3	
Verskil in inkomsten door de wijziging in de vastgoedperimeter ⁽²⁾	3	
Prorata temporis verwerking van de betaalde premies op de CAP-opties	-0,1	
Impact van de daling van de rentevoeten en van de schuldvermindering	6,3	
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-2,7	
Afwikkeling erfpacht op Blok II van het WTC	6,5	
Belastingen	-0,2	
Nettocashflow 2009/2010 (groepsaandeel)	83,9	+15,9%

Ter herinnering, tijdens het boekjaar onderging de vastgoedperimeter geen grote wijzigingen. De vergelijking tussen het boekjaar 2009/2010 en het boekjaar 2008/2009 werd echter wel beïnvloed door het effect, over een volledig jaar, van de opname van Axento in de portefeuille in juli 2009, de overdracht van het gebouw Frankrijk in februari 2009 en de kapitaalverhoging voor een bedrag van 166 miljoen € in juni 2009.

Het **operationeel resultaat** van de gebouwen steeg ten opzichte van vorig jaar met 1,4% of 1,6 miljoen €. De variatie in de bijdrage van de geconsolideerde portefeuille bij constante perimeter (-1,3 miljoen €) heeft een tweeledige verklaring. Ten eerste is er de bescheiden stijging van de huurprijzen wegens de indexering en de oplevering van de werken in de portefeuille van Fedimmo, die door hogere vastgoedkosten gecounterd werd. Ten tweede gingen inkomsten verloren door de start van de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer, in het midden van het boekjaar.

De impact, over een volledig jaar, van de acquisitie van Axento trekt de inkomsten met 3,9 miljoen € netto op.

De verhoging van de **algemene kosten** met zowat 2,7 miljoen € is enerzijds toe te schrijven aan de afwezigheid van vergoeding van de Zaakvoerder vorig boekjaar, en anderzijds aan de uitbreiding van het team en aan de kosten voor studies in verband met investeringsprojecten.

De **andere operationele inkomsten** belopen 9 miljoen €. Het gaat vooral om de niet-recur-rente opbrengst uit de afwikkeling van de erfpacht op Blok II van het WTC (7,2 miljoen €, of 6,5 miljoen € groepsaandeel), om de herwerking in de tijd – volgens de IFRS-normen – van de in de inkomsten opgenomen huurkortingen, en ook om ontvangen erelonen voor de coördinatie van eerste installatiewerken voor rekening van de Belgische Staat in het kader van de huurcontracten voor de Toren 3 van het World Trade Center in Brussel.

De niet-gerealiseerde variatie in de reële waarde van de portefeuille bedraagt -34,6 miljoen € (of -1,77%), tegen -75,0 miljoen € (of -3,74%) vorig jaar. Buiten het effect van de variatie in de reële waarde van de gebouwen, gaat het operationeel resultaat met + 5,7% naar boven.

Het **financieel resultaat** beloopt -26,6 miljoen €, tegen -64,3 miljoen € een jaar eerder. Deze evolutie van het financieel resultaat wordt verklaard door een veel beperktere niet-gerealiseerde waardedaling (IAS 39) van de indekkingsinstrumenten (-3,8 miljoen €, tegen -35,0 miljoen € vorig jaar), en door een vermindering van de financiële kosten met 22% (-22,8 miljoen €, tegen -29,3 miljoen € vorig jaar), hoofdzakelijk door de daling van de rentevoeten.

Al deze elementen samen tonen een **netto-resultaat** (groepsaandeel) van +46,7 miljoen €, vergeleken met een nettoresultaat (groepsaandeel) van -34,5 miljoen € voor vorig boekjaar.

- (1) 'Bij constante perimeter', d.w.z. zonder de gebouwen die tijdens het boekjaar werden verworven en verkocht, maar ook zonder de gebouwen in renovatie.
- (2) De variatie in de bijdrage van al deze gebouwen is opgenomen onder de rubriek 'Verskil in inkomsten'.

De EPRA-aanbevelingen voor de “Best Practices” inzake prestatie-indicatoren

De Raad van Bestuur van de *European Public Real Estate Association* (“EPRA”) publiceerde in oktober 2010 een rapport getiteld ‘Best Practices Recommendations’⁽¹⁾. Dit document bevat haar aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen.

Befimmo sluit zich aan bij deze tendens om de rapportering te standaardiseren, met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie aan de investeerders. Daarom besliste ze de meeste aanbevelingen van de EPRA in te

voeren en er een hoofdstuk aan te wijden in haar Jaarlijks Financieel Verslag.

De commissaris is nagegaan of de “EPRA Earnings”, “EPRA NAV” en “EPRA NNNAV” ratio’s berekend worden volgens de definities van de “EPRA Best Practices Recommendations” van oktober 2010, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio’s worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten. De portefeuillecijfers werden nagekeken door vastgoedexpert Jones Lang Lasalle.

KERNPRESTATIE-INDICATOREN (op 30.09.2010)

Tabel	EPRA Indicator	Definities EPRA ⁽²⁾	Data Befimmo (in duizend €)	Data Befimmo (€/aandeel)
(1)	EPRA Earnings	“Recurring earnings from core operational activities”	84 746	5,05
(2)	EPRA NAV	“Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a long term investment property business model”	1 035 645	61,68
(3)	EPRA NNNAV	“EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes”	1 011 855	60,26
(4)	EPRA Net Initial Yield (NIY)	“Annualized rental income based on the cash rents passing, at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers’ costs” ⁽³⁾	6,22%	
(5)	EPRA Vacancy Rate	“Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio”	4,72%	

- (1) Dit rapport is te vinden op de website van de EPRA: www.epra.com.
- (2) Bron: EPRA BEST PRACTICES (www.epra.com). De definities blijven in het Engels zoals door de EPRA gedefinieerd.
- (3) Voor Befimmo komen de geannualiseerde huurinkomsten (of "Annualized rental income") die in aanmerking worden genomen voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield overeen met de lopende huuropbrengsten op de afsluitingsdatum, vermeerderd met de huurinkomsten op toekomstige contracten, die op 30 september 2010 ondertekend zijn, zoals herzien door de vastgoedexperts.
- (4) De EPRA Earnings omvat een niet-recurrent resultaat van 6,5 miljoen € (groepsaandeel), verbonden aan de vevroegde ontbinding van de erfpacht toegestaan op het terrein van Blok II van het World Trade Center.

TABEL (1): EPRA EARNINGS ⁽⁴⁾ (op 30.09.2010)	(in duizend €)
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	46 659
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA Earnings	38 087
Uit te sluiten:	
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop (IAS 40)	34 557
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen, vastgoed ontwikkeld met het oog op verhuring en andere belangen	- 215
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39)	3 774
X. Aanpassingen voor minderheidsbelangen	- 29
EPRA Earnings (groepsaandeel)	84 746
EPRA Earnings (€/aandeel) (groepsaandeel)	5,05

TABELLEN (2) EN (3): EPRA NAV & NNAV (op 30.09.2010)	(in duizend €)
Intrinsieke waarde (groepsaandeel)	1 017 445
Intrinsieke waarde (€/aandeel) (groepsaandeel)	60,60
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	1 017 445
Toe te voegen:	
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	- 77
Uit te sluiten:	
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	18 269
Toe te voegen/uit te sluiten:	
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	8
EPRA NAV (groepsaandeel)	1 035 645
EPRA NAV (€/aandeel) (groepsaandeel)	61,68
Toe te voegen:	
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 18 269
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	- 5 955
Toe te voegen/uit te sluiten:	
Aanpassingen voor minderheidsbelangen	434
EPRA NNAV (groepsaandeel)	1 011 855
EPRA NNAV (€/aandeel) (groepsaandeel)	60,26

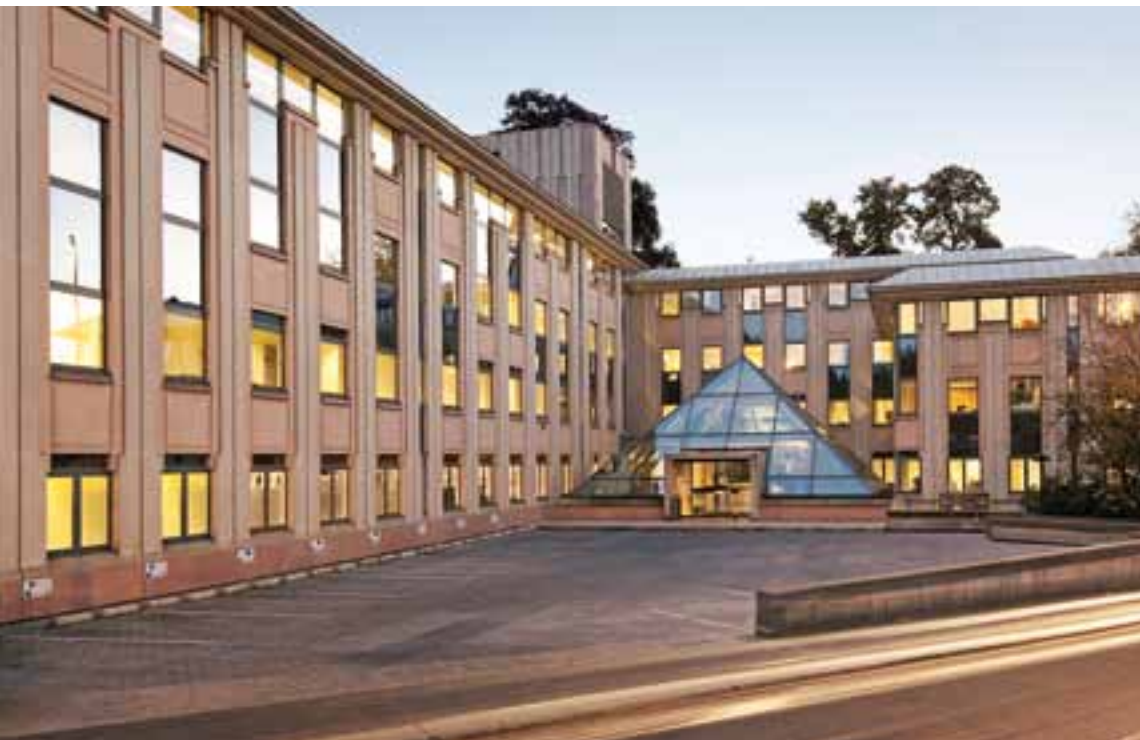
De EPRA-aanbevelingen voor de “Best Practices” inzake prestatie-indicatoren

TABEL (4): EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) (op 30.09.2010)		(in duizend €)
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop		1 922 611
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring		- 49 631
Vastgoed bestemd voor verkoop		- 37 647
Vastgoed beschikbaar voor verhuring		1 835 334
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten		47 114
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)		1 882 447
Geannualiseerde brutohuurinkomsten ⁽⁴⁾		124 157
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ⁽¹⁾		- 6 765
Geannualiseerde nettohuurinkomsten		117 392
Aanpassingen:		
- Toekomstige ondertekende huurcontracten, nog niet in voege op datum van afsluiting		- 52
- Huurkortingen die vervallen binnen de 12 maanden		- 255
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)		117 085
EPRA NET INITIAL YIELD (A/B)		6,22%

TABEL (5): LEEGSTANDSGRAAD (EPRA) (op 30.09.2010)

Sector	Totale brutohuurinkomsten over de periode (in duizend €)	Nettohuurinkomsten (in duizend €)
Brussel centrum (CBD)	65 075	62 764
Brussel gedecentraliseerd	9 370	8 324
Brussel rand	10 921	9 146
Wallonië	11 042	10 120
Vlaanderen	20 569	19 596
Luxemburg stad	5 327	5 262
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	122 305	115 211
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS		
Huurinkomsten met betrekking tot:		
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)	-	- 5
- Vastgoed bestemd voor verkoop	862	316
- Vastgoed verkocht in voorafgaande jaren	3	- 15
- Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	282	193
Totaal	123 452⁽²⁾	115 699⁽³⁾

- (1) De perimeter van vastgoedkosten, die bij de berekening van de EPRA Net Initial Yield uit te sluiten is, wordt in de EPRA Best Practices gedefinieerd en stemt niet overeen met de 'Vastgoedkosten' voorgesteld in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- (2) Het totaal van de 'Bruto-huurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'Nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- (3) Het totaal van de 'Nettohuurinkomsten over de periode', dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'Operationeel Vastgoedresultaat' van de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- (4) Voor Befimmo komen de geannualiseerde huurinkomsten (of "Annualized rental income") die in aanmerking worden genomen voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield overeen met de lopende huuropbrengsten op de afsluitingsdatum, vermeerderd met de huurinkomsten op toekomstige contracten, die op 30 september 2010 ondertekend zijn, zoals herzien door de vastgoedexperts.



► **Goemaere**
Brussel
gedecentraliseerd

Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geannualiseerde bruto-huurinkomsten ⁽⁴⁾ (in duizend €)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizend €)	Geraamde huurwaarde (ERV) (in duizend €)	Leegstandsgraad (%)
364 788	66 550	1 885	65 532	2,9%
60 794	8 994	931	9 099	10,2%
106 470	11 529	2 994	13 648	21,9%
95 601	11 044	-	9 671	0%
180 563	20 653	-	19 979	0%
13 447	5 387	-	5 145	0%
821 663	124 157	5 810	123 074	4,72%

De EPRA-aanbevelingen voor de “Best Practices” inzake prestatie-indicatoren

INVESTMENT PROPERTY - “LIKE FOR LIKE” (op 30.09.2010) (in duizend €)

2009/2010

Sector	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	Totale nettohuur- inkomsten
Brussel centrum (CBD)	58 650	-	-	3 870	62 520
Brussel gedecentraliseerd	8 280	-	-	-	8 280
Brussel rand	9 146	-	-	-	9 146
Wallonië	10 120	-	-	-	10 120
Vlaanderen	20 392	-	1	-	20 393
Luxemburg stad	-	5 262	-	-	5 262
Totaal	106 587	5 262	1	3 870	115 720

Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS

Nettohuurinkomsten met betrekking tot vastgoed verkocht in voorafgaande jaren	- 16
Nettohuurinkomsten met betrekking tot vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)	- 5

Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS

115 699

INVESTMENT PROPERTY VALUATION DATA (op 30.09.2010)

	Reële waarde (in duizend €)	Variaties in de reële waarde tijdens het jaar ⁽¹⁾ (in duizend €)	Variaties in de reële waarde tijdens het jaar ⁽¹⁾ (%)	EPRA net initial yield ⁽¹⁾ (%)	Omslag- percentage (%)	Omslag (in duizend €)	Gewogen gemiddelde duur van de huurover- eenkomsten (jaar)	Leeg- stands- graad (%)
Brussel centrum (CBD)	1 017 760	-17 237	-1,67%	6,15%	-4,43%	-2 903	10,3	2,9%
Brussel gedecentraliseerd	129 828	-9 064	-6,53%	6,02%	-9,09%	-827	4,0	10,2%
Brussel rand	159 632	-7 945	-4,74%	5,93%	-6,40%	-874	2,8	21,9%
Wallonië	87 504	-2 610	-2,90%	11,20%	-14,20%	-1 374	6,2	0%
Vlaanderen	358 365	-251	-0,07%	5,36%	-3,37%	-674	14,2	0%
Luxemburg stad	82 244	709	0,87%	6,33%	-4,71%	-242	3,4	0%
TOTAAL Vastgoed beschikbaar voor verhuring	1 835 334	-36 400	-1,94%	6,22%	-5,60%	-6 893	9,1	4,72%
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS								
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	49 631							
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde balans IFRS	1 884 964							

(1) Zonder vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

2008/2009					Evolutie	
Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur	Totale nettohuur- inkomsten	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	
57 243	-	-	4 671	61 914	2,46%	
9 731	-	-	-	9 731	-14,91%	
10 300	-	-	-	10 300	-11,20%	
10 309	-	-	-	10 309	-1,84%	
20 313	-	152	-	20 465	0,39%	
-	1 354	-	-	1 354	-	
107 896	1 354	152	4 671	114 073	-1,21%	
				30		
				-2		
				114 101		

Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)

Het nettoresultaat over het boekjaar bedraagt 46.660.738,80 €. Rekening houdend met een overgedragen winst van 230.348.492,79 €, komt het te bestemmen resultaat op 277.009.231,59 €.

Het resultaat van het boekjaar heeft betrekking op 16.790.103 aandelen.

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

Aan de Gewone Algemene Vergadering zal worden voorgesteld:

- > om als vergoeding van het kapitaal een dividend van 65.580.463,31 € uit te keren, wat een nettodividend van 3,32 € vertegenwoordigt (of een brutodividend van 3,9059 €) voor elk van de 16.790.103 aandelen van de Vennootschap, betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 20;
- > om het saldo over te dragen, namelijk een bedrag van 211.428.768,28 €.

Het is het nettobedrag van het dividend, namelijk 3,32 €, dat betaalbaar is; de houder van coupons die vrijgesteld is van de voorheffing, zal een bedrag ontvangen dat gelijk is aan het aantal coupons in bezit, vermenigvuldigd met 3,32 en gedeeld door 0,85.

Wat de regelgeving betreft, ligt dit dividend hoger dan het minimum berekend volgens de regels die bepaald zijn in artikel 7, 1^{ste} streepje van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van openbare Vastgoedbevaks.

De coupon nr. 20 is vanaf 22 december 2010 betaalbaar aan de loketten van de banken BNP Paribas Fortis, ING en Dexia.

Het brutodividend van 3,9059 € per aandeel (afgerond bedrag) vertegenwoordigt 78% van de gegenereerde geconsolideerde cashflow, groepsaandeel, en 140% van het geconsolideerde nettoresultaat, groepsaandeel, over het boekjaar.

(in €)	
Aan te wenden resultaat 2008/2009	247 929 409,64
(saldo van) Dividend van boekjaar 2008/2009	-17 580 916,85
Overgedragen resultaat 2008/2009	230 348 492,79
Resultaat van het boekjaar 2009/2010	46 660 738,80
Aan te wenden resultaat 2009/2010	277 009 231,59
Voorgestelde dividend van het boekjaar 2009/2010	-65 580 463,31
Overgedragen resultaat 2009/2010	211 428 768,28

De belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting

Buiten het dagelijks beheer stelt de Zaakvoerder dat er geen bijzondere gebeurtenissen te melden zijn die zich na de afsluiting voordeden.



► View Building
Brussel Leopoldwijk

Vooruitzichten, Dividendbeleid

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

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

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 30 september 2010 bekend zijn (met name de bestaande contracten), en anderzijds op hypothesen⁽¹⁾ 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. Omdat er momenteel geen zekerheid over de duurzaamheid van de economische opleving is, 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 gereguleerde markt.

De externe en interne hypothesen die in aanmerking worden genomen:

	Gerealiseerd			Hypothesen		
	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
EXTERNE HYPOTHESEN						
Variatie gezondheidsindex	4,80%	-0,58%	2,56%	1,82%	1,50%	1,60%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maand	4,60%	1,93%	0,61%	1,01%	1,38%	2,06%
INTERNE HYPOTHESEN						
Gerealiseerde netto-inkomsten/potentiële inkomsten ⁽²⁾	90,8%	94,1%	90,6%	91,9%	92,0%	92,7%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	4,78%	3,58%	2,97%	3,31%	3,34%	3,92%
Variaties in de waarden van de geconsolideerde portefeuille	-0,33%	-3,74%	-1,77%	-1,33%	-0,58%	-0,16%

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 gaan uit van een stabiele inflatie tussen 1,5% en 2% per jaar. Op deze basis zou de nog verwachte druk op de geraamde huurwaarden moeten gecompenseerd worden door lichte dalingen van de kapitalisatievoeten. De combinatie van deze twee tendensen zou de marktwaarden van de gebouwen op middellange termijn moeten stabiliseren.

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 Parijs, voor zover de overwogen operaties sporen met haar strategie en duurzame vooruitzichten op waardecreatie voor haar aandeelhouders bieden.

Deze groei kan twee vormen krijgen :

- interne, regelmatige en geleidelijke groei, door directe en indirecte acquisities naargelang het investeringsvermogen van Befimmo;

- gerichte, externe groei, door fusie met andere vastgoedportefeuilles, naargelang de opportuniteiten.

Op kruissnelheid zou de schuldratio 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 na de overname van Fedimmo, of zelfs desgevallend een partnership moeten overwegen.

De vooruitzichten zijn echter gebaseerd op een stabiele perimeter wat de vastgoedactiva en het eigen vermogen betreft, en houden dus geen rekening met eventuele nieuwe investeringen en desinvesteringen.

Zo is in de vooruitzichten ook geen enkele externe groei opgenomen.

Vooruitzichten, Dividendbeleid

GECONSOLIDEERDE PROGNOSE-RESULTATENREKENING (op 30.09 - in duizend €)				
	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2010	2011	2012	2013
I. (+) Huurinkomsten	124 012	119 802	121 346	122 880
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-560	-500	-505	-510
Nettohuurresultaat	123 452	119 302	120 841	122 370
(+/-) Netto vastgoedkosten	-7 753	-7 938	-6 383	-5 958
Operationeel vastgoedresultaat	115 699	111 364	114 458	116 412
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-12 512	-13 390	-13 322	-13 532
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	331	552	552
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	112 157	98 305	101 687	103 432
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	14 491	-	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-34 557	-26 103	-11 116	-3 096
Operationeel resultaat	77 814	86 693	90 571	100 336
(+/-) Financieel resultaat (buiten IAS 39)	-22 792	-24 754	-25 652	-30 523
(+/-) Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39)	-3 774	7 350	3 524	1 172
Resultaat vóór belastingen	51 249	69 290	68 443	70 985
(+/-) Belastingen	-651	-664	-677	-691
Nettoresultaat	50 598	68 626	67 766	70 294
Nettoresultaat - groepsaandeel	46 659	64 861	63 600	66 053
Nettoresultaat - minderheidsbelangen	3 938	3 764	4 166	4 241
Nettoresultaat - groepsaandeel	46 659	64 861	63 600	66 053
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)	34 557	26 103	11 116	3 096
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (IAS 39)	3 744	-7 350	-3 524	-1 172
Minderheidsbelangen (IAS 39 & IAS 40)	-29	178	567	515
Courant nettoresultaat - groepsaandeel	84 961	83 792	71 759	68 491
waarvan: EPRA earnings - groepsaandeel	84 746	69 523	71 759	68 491
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	14 491	-	-
- Minderheidsbelangen (resultaat verkoop vastgoedbeleggingen)	-	-222	-	-
Nettoresultaat - groepsaandeel (€/aandeel)	2,78	3,86	3,79	3,93
EPRA earnings - groepsaandeel (€/aandeel)	5,05	4,14	4,27	4,08
Brutodividend (€/aandeel)	3,90	3,94	3,98	4,02
Nettocashflow - groepsaandeel	83 894			
Nettocashflow - groepsaandeel (€/aandeel)	5,00			

GECONSOLIDEERDE PROGNOSEBALANS (op 30.09 - in duizend €)				
	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2010	2011	2012	2013
Totaal actief	1 985 075	1 941 520	1 977 658	2 027 900
Vastgoedportefeuille	1 922 611	1 891 856	1 922 655	1 968 708
Andere activa	62 464	49 663	55 003	59 192
Totaal eigen vermogen	1 081 884	1 083 840	1 084 082	1 086 189
Eigen vermogen	1 017 445	1 016 797	1 014 244	1 013 472
Minderheidsbelangen	64 439	67 043	69 838	72 717
Totaal verplichtingen	903 191	857 680	893 576	941 711
Financiële schuld	788 939	769 499	807 461	857 796
Andere verplichtingen	114 252	88 181	86 116	83 915
Totaal verplichtingen en eigen vermogen	1 985 075	1 941 520	1 977 658	2 027 900
Intrinsieke waarde - groepsaandeel (€/aandeel)	60,60	60,56	60,41	60,36
Schuldratio	44,1%	44,2%	45,2%	46,4%
Loan-to-value	40,9%	40,7%	42,0%	43,6%

Dividendbeleid

Uit de bovenstaande hypothesen vloeit voort dat het boekjaar 2010/2011 gekenmerkt zou moeten worden door een courant nettoresultaat (het nettoresultaat buiten IAS 39 en IAS 40), dat enerzijds gunstig beïnvloed zal worden door de gerealiseerde meerwaarden uit de hiervoor beschreven overdrachten van activa, en anderzijds door de lagere financiële kosten, gezien de lage rentevoeten op korte termijn (Euribor 1 en 3 maanden), waar Befimmo voordeel mee doet voor de helft van haar schuld met variabele rentevoeten.

Vanaf het boekjaar 2011/2012, in de veronderstelling dat de perimeter van de vastgoedactiva en van het eigen vermogen stabiel blijft, zou het courant nettoresultaat iets naar beneden kunnen gaan, omdat de rentevoeten waarschijnlijk zullen stijgen.

Dankzij de kapitaalverhoging in juni 2009 beschikt Befimmo echter over middelen voor nieuwe investeringen die sporen met haar strategie.

Op deze basis meent Befimmo in staat te zijn om de dividenden zoals voorzien uit te kunnen keren (zie tabel van de vooruitzichten hiervóór).

Evolutie van het Befimmo-aandeel

Befimmo op Euronext Brussels

Analyse van de beurskoers van het Befimmo-aandeel, door de heer Mickaël Van den Hauwe, Senior Equity Analyst - Real Estate bij KBC Securities.

“Wat de financiële markten betreft, vertoonde het boekjaar 2009/2010 twee volledig tegengestelde gezichten. In de eerste negen maanden fluctueerden de belangrijkste beursindexen, gevolgd door een sterke correctie in april-mei 2010, als gevolg van de historische crisis van de Europese staatsschuld. Maar in de laatste drie maanden wonnen de markten weer veld, om het boekjaar zelfs in het groen af te sluiten.

Ook de Europese immobiëlenwaarden ondergingen in de eerste zes maanden van het boekjaar onbeheerste variaties. Ze daalden sterk met ongeveer 17% en bereikten hun bodem in mei 2010. Vervolgens stegen ze weer met gemiddeld 29%, waardoor de EPRA Europe index het boekjaar kon afsluiten met een globaal rendement van 16%. Deze zeer mooie prestatie is in grote mate toe te schrijven aan de beleggers die op zoek zijn naar defensieve rendementen en waarden.

De meeste beurswaarden volgden deze tendens, omwille van de onzekerheid die op de beurzen heerste. Globaal volgde het Befimmo-aandeel de algemene marktendens, net als de andere waarden in de vastgoedsector trouwens. Deze tendens wordt in de grafieken hierna geschetst. Deze tonen de evolutie van de beurskoers van Befimmo ten opzichte van de evolutie van de BEL20 en van de EPRA index.

Op het meest kritieke punt in de beurscrisis, begin mei, had de koers van het Befimmo-aandeel 13% verloren (tussen 55,00 € en 57,00 €) ten opzichte van zijn koers in het begin van het boekjaar 2009/2010 (62,00 €). In de laatste maanden van het boekjaar herstelde het aandeel zich echter opmerkelijk, hoewel het dit in mindere mate deed dan de financiële markt in haar geheel en de andere beursgenoteerde waarden van de vastgoedsector.

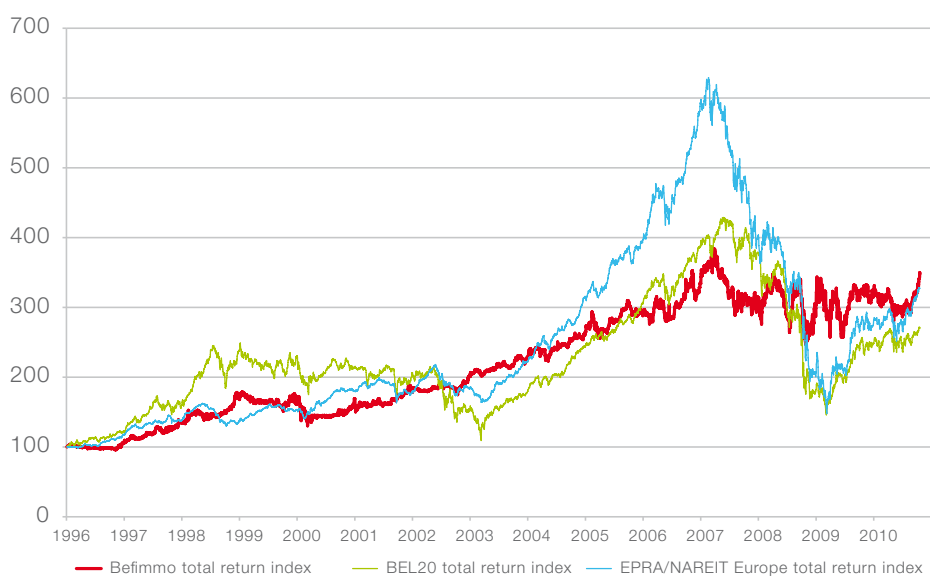
Zo sloot het aandeel op 30 september 2010 op 62,00 €, precies dezelfde waarde als een jaar eerder. Rekening houdend met het slotdividend van 1,04 € dat in december 2009 werd uitgekeerd, komt het totale rendement van het Befimmo-aandeel voor het boekjaar op 1,7%. Voor een beurskoers van 62,00 € bedraagt het brutorendement op aandeel 6,3%, en wordt het aandeel van Befimmo verhandeld met een lichte premie van 2,31% op de intrinsieke waarde.

Voor de vijftien jaren sinds haar beursgang in 1996, kan het Befimmo-aandeel een totaal geannualiseerd rendement van 8,3% voorleggen, rekening houdend met de herbelegging van de dividenden. In die zelfde periode bedroegen de geannualiseerde rendementen van de BEL20 en de EPRA Europa respectievelijk 6,8% en 8,1%.

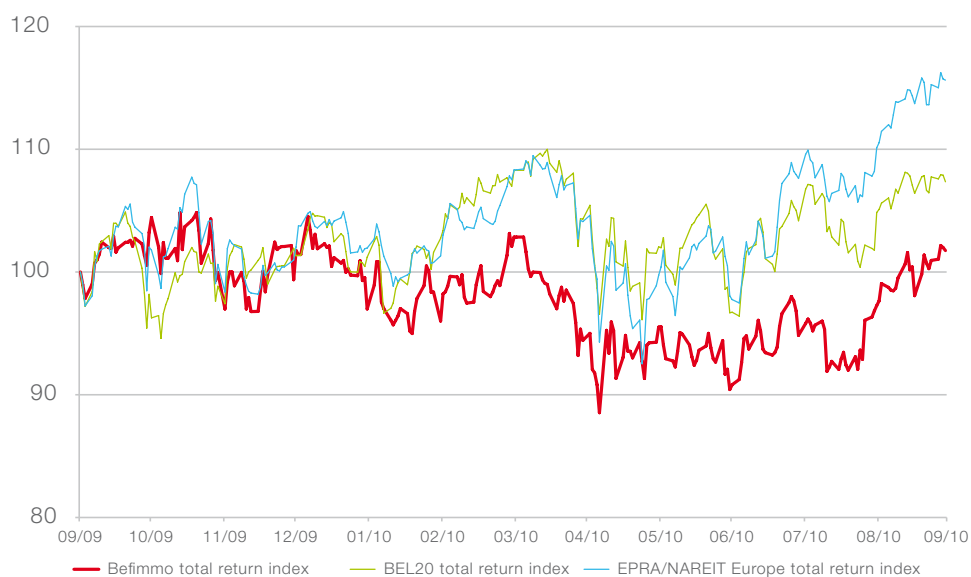
Gesterkt door een beurskapitalisatie van meer dan een miljard € (1.041 miljoen € op 30 september 2010) en een gemiddeld dagelijks volume van 1,5 miljoen €, wat neerkomt op 25.000 aandelen, blijft Befimmo goed zichtbaar op de beurs en geniet ze de belangstelling van de institutionele en privé-beleggers”.

Evolutie van de total return index van Befimmo ten opzichte van de total return index van de indexen BEL20 en EPRA/NAREIT Europe ⁽¹⁾

EVOLUTIE IN 15 JAAR



EVOLUTIE IN HET VOORBIJE BOEKJAAR (2009/2010)



(1) Bron: De heer Mickaël Van den Hauwe, Senior Equity Analyst – Real Estate bij KBC Securities.

Evolutie van het Befimmo-aandeel

Het Befimmo-aandeel is genoteerd op Euronext Brussels⁽¹⁾ (compartiment B), en maakt ook deel van de indexen BEL20 en Bel Real Estate van NYSE Euronext Brussels, en van de indexen Next 150, Next Prime van NYSE Euronext en DJ Stoxx 600.

GEGEVENS PER AANDEEL (op 30.09 - in €)

	2006	2007	2008	2009	2010
Aantal aandelen einde boekjaar	9 794 227	13 058 969	13 058 969	16 790 103	16 790 103
Gemiddeld aantal aandelen tijdens het boekjaar	9 794 227	10 822 844	13 058 969	14 060 753	16 790 103
Beurskoers					
Hoogste	91,65	97,60	81,62	75,40	65,00
Laagste	74,40	69,12	62,01	53,50	53,95
Sluiting	90,00	72,93	71,53	62,00	62,00
Intrinsieke waarde	67,41	71,36	74,03	58,87	60,60
Uitkeringspercentage ⁽²⁾ (%)	102%	94%	99%	85%	78%
Brutodividend	4,92	4,51	4,55	3,36/1,04	3,90
Brutorendement ⁽³⁾ (%)	5,47%	6,17%	6,36%	6,69%	6,29%
Nettodividend	4,18	3,83	3,87	2,86/0,89	3,32

VELOCITEIT (januari tot december)

	2006	2007	2008	2009	2010 ⁽⁴⁾
Aantal verwerkte aandelen	2 932 917	4 735 440	5 527 288	7 284 304	5 274 414
Dagelijks gemiddeld volume	11 547	18 570	21 591	28 454	24 763
Velociteit van de vlottende massa ⁽⁵⁾	35,8%	43,3%	52,1%	61,2%	46,4% ⁽⁶⁾

(1) Befimmo heeft vrijwillig verzocht om haar aandelen op NYSE Euronext Paris te schrappen. Deze schrapping van de aandelen op NYSE Euronext Paris heeft geen gevolgen voor de strategie en de activiteiten van Befimmo.

(2) Het uitkeringspercentage is het brutodividend, gedeeld door de geconsolideerde nettocashflow, groepsaandeel.

(3) Het brutorendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op 30 september.

(4) 2010: het gaat om een periode van 10 maanden: van 1 januari 2010 tot 31 oktober 2010.

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

(6) Raming van de jaarlijkse velociteit van de vlottende massa.

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

(8) Publicatie na sluiting van de beurs.

DIVIDEND (€/per aandeel)	2006	2007	2008	2009	2010
Brutodividend	4,92	4,51	4,55	3,36/1,04	3,91
Nettodividend	4,18	3,83	3,87	2,86/0,89	3,32

Sinds 25 juni 2010 en volgens de ontvangen transparantieverklaringen, ziet de aandeelhouderstructuur van Befimmo CommVA er als volgt uit:

AANDEELHOUDERSCHAP	Aantal aangegeven stemrechten op datum van de verklaring	Datum van de verklaring	%
Aangevers			
AG Insurance en verbonden vennootschappen	3 156 080	15.10.2008	18,8 ⁽⁷⁾
Vlottend	13 634 023		81,2
	16 790 103		100

Beschrijving van de noemer van Befimmo CommVA

1. Effectieve stemrechten, toekomend aan aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen: 16.790.103
2. Toekomstige, al dan niet potentiële stemrechten, die voortvloeien uit rechten en verbintenissen tot omzetting in, of tot inschrijving op uit te geven aandelen, namelijk: uitoefening van warrants: geen

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER – 2010/2011

	Datum
Uitkering van het dividend 2010 op vertoon van coupon nr. 20	woensdag 22 december 2010
Tussentijdse verklaring - Publicatie van de intrinsieke waarde op 31 december 2010	donderdag 17 februari 2011 ⁽⁸⁾
Publicatie van de halfjaarresultaten en de intrinsieke waarde op 31 maart 2011	donderdag 26 mei 2011 ⁽⁸⁾
Tussentijdse verklaring - Publicatie van de intrinsieke waarde op 30 juni 2011	vrijdag 15 juli 2011 ⁽⁸⁾
Publicatie van de jaarresultaten en de intrinsieke waarde op 30 september 2011	donderdag 17 november 2011 ⁽⁸⁾
Gewone Algemene Vergadering 2011	donderdag 15 december 2011
Dividend 2011 op vertoon van coupon nr. 21	
<i>Ex-date dividend 2010/2011</i>	maandag 19 december 2011
<i>Record date dividend 2010/2011</i>	woensdag 21 december 2011
<i>Uitbetaling dividend 2010/2011</i>	vanaf donderdag 22 december 2011

“Ons voorbereiden op het onvoorziene,
bij gebrek aan de mogelijkheid om
iets te kunnen voorspellen. Met andere
woorden : mogelijke toekomst
schetsen, in het meervoud dus.”

Luc de Brabandère

Bedrijfsfilosoof

Boston Consulting Group

www.bcg.be



Hoe zullen kantoren er volgens u uitzien over 15 jaar? Hoe zal er gewerkt worden?

Er zijn twee manieren om naar de toekomst te kijken: ofwel projecteer je een visie die je in gedachten hebt. Je vertrekt van een vooropgezet idee en vervolgens leid je er de manieren uit af waarop dit gerealiseerd kan worden. Dit is wat men noemt de "hypothetisch-deductieve" methode. Deze denkwijze is makkelijk in modellen te gieten en vormt de basis voor de meeste wiskundige modellen die gebruikt worden door economen en financiers... Die als ze zich vergissen de hele planeet in gevaar brengen en uiteindelijk alleen maar iets kunnen voorspellen... als er niet veel tussenkamt.

De andere methode is de zogenaamde "inductieve" methode. En deze is al niet veel doeltreffender. Op basis van de observatie en de analyse van verschillende elementen uit de wereld probeer je hun toekomstige evolutie te voorspellen. Geen enkele computer kan helpen om deze manier te perfectioneren: alle elementen die deel uitmaken van de realiteit zouden erin moeten gestopt worden... Dat zou een veel te zwaar programma vergen. "Vooruitzien" betekent in deze optiek aanvaarden dat je slechts gedeeltelijk en vooringenomen kan werken en kortere wegen neemt... met mogelijke kortsluitingen als gevolg. Voorspellen hoe kantoren er binnen 15 jaar zullen uitzien, een waarschijnlijke toekomst schetsen, lijkt me – eerlijk gezegd – dan ook onbegonnen werk. Wat ik daarentegen wel kan doen, dat is een reflectiemethode aanbevelen waarbij tal van scenario's worden geschetst, het ene al onwaarschijnlijker dan het andere. De bedoeling? Ons voorbereiden op het onvoorziene, bij gebrek aan de mogelijkheid om iets te kunnen voorspellen. Met andere woorden: mogelijke toekomst schetsen, in het meervoud dus.

Goed. Welk scenario kunt u dan bedenken zodat de spelers op de immobiëlenmarkt zich kunnen voorbereiden op deze onzekerheid?

Er zijn er meerdere scenario's nodig, allemaal plausibel maar onwaarschijnlijk, en geankerd in de bestaande mentale modellen. Als er me één te binnen schiet, is het de mogelijke "starbuckisation" van de werkplek. Een idee en een voorspelling die méér dan onwaarschijnlijk zijn, maar wel het gevolg van een directe ervaring. Ruimte, een grote tafel, een wifi verbinding en een lekkere kop koffie. Op die manier werk je op jezelf zonder geïsoleerd te zijn. Je bevindt je op een kruispunt van opportuniteiten, waar je mensen kunt ontvangen en je zit in een kader dat creatief nadenken stimuleert. Nadenken over verschillende van dergelijke scenario's is volgens mij veel leerrijker voor de spelers op de immobiëlenmarkt dan mijn mening als filosoof over hun werkdomein.

U gebruikt dus geen kantoor?

Zelfs nomaden hebben een oase nodig. Ontmoetingsplaatsen. In ons vak van consulting investeren wij alleen maar in kantoren in het historisch centrum van steden. Kantoren die steeds perfect uitgerust zijn om op planetaire schaal te kunnen vergaderen. Documentatiecentra, vergaderzalen en een verbinding op het netwerk zijn en blijven onontbeerlijk. Zijn de kantoren dan een plek voor de toekomst? Het zijn in elk geval plekken waar de toekomst voorbereid wordt.

I. Aansluiting bij de Belgische Corporate Governance Code

Befimmo NV, Statutaire Zaakvoerder van Befimmo CommVA, sluit zich aan bij de principes voor deugdelijk bedrijfsbestuur van de Belgische Corporate Governance Code die op 12 maart 2009 gepubliceerd werd (hierna "Code 2009") en beschikbaar is op de website van GUBERNA: www.guberna.be.

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

II. Principes

In het voorbije boekjaar heeft Befimmo zowel haar governancemethode als haar Corporate Governance Charter aangepast aan de Code 2009, aan de al toepasselijke bepalingen van de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bedrijfsbestuur bij de genoteerde vennootschappen (Belgisch Staatsblad 23.04.2008, p. 22709). Tevens heeft Befimmo haar Remuneratiebeleid uitgeschreven.

Het Corporate Governance Charter, de verschillende reglementen en de Ethische Code, die in het voorbije boekjaar geen wijzigingen onderging, zijn te vinden op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Het gaat enerzijds om het Corporate Governance Charter zelf en anderzijds om zijn bijlagen:

- > het intern reglement van de Raad van Bestuur;
- > het intern reglement van het Auditcomité;
- > het intern reglement van het

- Benoemings- en Remuneratiecomité;
- > het intern reglement van de Bedrijfsleiders;
- > het Charter van het College van Toezicht op het dagelijks bestuur;
- > het Remuneratiebeleid.

III. Structuur van het beheer

A. Statutaire Zaakvoerder

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

Conform de statuten is de Zaakvoerder onafzetbaar, tenzij om een gegronde reden. Befimmo NV heeft naast de betaling van erelonen en kosten die rechtstreeks aan haar opdracht gekoppeld zijn, recht op een vergoeding in verhouding tot het nettoresultaat van het boekjaar. Deze vergoeding wordt elk jaar berekend op het geconsolideerd resultaat vóór belastingen,



groepsaandeel, van het betrokken boekjaar, resulterend uit de rekeningen opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem, dat de Europese Unie goedkeurde.

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

- (i) de meer- of minderwaarden, resulterend uit de waardering tegen de reële waarde van de gebouwen van de Vennootschap of haar dochterondernemingen en van het andere vastgoed in de zin van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, zullen uit het resultaat worden gelicht in de mate dat ze betrekking hebben op hetgeen de aankoopwaarde van deze elementen overtreft (latere investeringen inbegrepen);
- (ii) bij realisatie van de gebouwen en het andere sub (i) beoogde vastgoed in de loop van het boekjaar, zal het resultaat uit de realisatie zodanig gecorrigeerd worden dat de gerealiseerde meerwaarde of minderwaarde wordt berekend met referentie aan de laagste waarde tussen de aankoopwaarde (inclusief latere investeringen) en de recentste reële waarde van het gerealiseerde actief, geboekt in de kwartaalrekeningen, zonder afbreuk te doen aan toepassing van punt (i).

Deze vergoeding is gelijk aan $2/100^{\text{ste}}$ van een overeenstemmende referentiewinst, voor zover winst geboekt werd, aan $100/98^{\text{ste}}$ van het resultaat, bedoeld in de vorige alinea, en na boeking van deze vergoeding voor het betreffende boekjaar, zodanig dat na boeking van de vergoeding in de kosten van Befimmo CommVA, de vergoeding voor het boekjaar neerkomt op 2,04% van het bedrag van het eerder vermelde resultaat. De vergoeding is verschuldigd op 30 september van het betreffende boekjaar, maar is pas betaalbaar na goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar. De berekening van de vergoeding is onderworpen aan controle door de Commissaris.

B. Vaste Vertegenwoordiger

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

Het gaat om de heer Benoît De Blicck.



Raad van Bestuur van Befimmo NV

1 Alain Devos
2 Benoît De Blicq
3 André Sougné⁽¹⁾
4 Marc Blanpain
5 Gustaaf Buelens

6 Benoît Godts
7 Jacques Rousseaux⁽²⁾
8 Marc Van Heddeghem
9 Luc Vandewalle

C. Raad van Bestuur van de Zaakvoerder Befimmo NV

- > de Raad telt minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van het Wetboek van Venootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code;
- > de Raad telt een meerderheid niet-uitvoerende bestuurders;
- > de Raad telt een meerderheid bestuurders niet verbonden met de Promotor.

De bestuurders worden benoemd voor hoogstens vier jaar en zijn herkiesbaar.

De Raad van Bestuur heeft in het boekjaar 2009/2010 vijftien keer vergaderd.

De Raad van Bestuur telt negen Bestuurders bij de afsluiting van het boekjaar:

• Dhr. Alain Devos (1953)

Voorzitter van de Raad van Bestuur
Bestuurder, verbonden met de Promotor
Datum eerste benoeming: oktober 2002
Datum waarop het mandaat verstrijkt: maart 2011

Aanwezigheden op de vergaderingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2009/2010: 14

Sinds 2003 is de heer Alain Devos Vaste Vertegenwoordiger van A. Devos BVBA, CEO van AG Real Estate NV (vroeger Fortis Real Estate). Hij oefent rechtstreeks of onrechtstreeks tal van bestuurdersmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn met AG Real Estate NV. Hij is Voorzitter van Befimmo en is ook lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Hij is Vice-President van Interparking NV en Bestuurder van de Statutaire Zaakvoerder van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA.

Na zijn studies voor handelsingenieur aan Solvay van de ULB (1975) start hij zijn loopbaan als budgettair analist bij Sperry New Holland-Clayson. Van 1978 tot 1989

is hij directeur van de afdeling Vastgoedontwikkeling bij CFE, om vervolgens over te stappen naar de Generale Bank, als Head of Real Estate Finance op de afdeling Corporate & Investment Banking. Van 1990 tot 2003 oefent hij verschillende functies uit bij AG Insurance (vroeger Fortis AG). De heer Alain Devos is momenteel ook Bestuurder van Brussels Enterprises Commerce and Industry (BECI) en van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

• Dhr. Benoît De Blicq (1957)

Gedelegeerd Bestuurder, niet verbonden met de Promotor
Datum eerste benoeming: augustus 1999
Datum waarop het mandaat verstrijkt: maart 2011
Aanwezigheden op de vergaderingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2009/2010: 15

Dhr. Benoît De Blicq is Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV sinds augustus 1999, evenals van haar dochteronderneming Fedimmo NV sinds haar oprichting in december 2006. Voordien (1992-1999) was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi NV (toen een dochteronderneming van de Groep Brussel Lambert), en verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling. Hij begon zijn carrière in 1980 bij de Ondernemingen Ed. François & Fils, nadien CFE. Daar stond hij in voor een aantal bouwwerken in Saoedi-Arabië (1980-1985) en projectstudies (1985-1988). Daarna was hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten, eerst bij Codic (1988-1990) en vervolgens bij Galliford (1990-1992). Hij is burgerlijk ingenieur (ULB, 1980) en behaalde een postgraduaat (Cepac) aan de Solvay Business School (ULB, 1986). Tevens is hij fellow member van het RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors - 2008).

(1) Vaste Vertegenwoordiger van de bvba Arcade Consult, Bestuurder

(2) Vaste Vertegenwoordiger van de bvba Roude, Bestuurder

Dhr. Benoit De Blicke oefent sinds 2008 ook een bestuurdersmandaat uit bij de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sinds december 2009 bij de European Public Real Estate Association (EPRA).

• **Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger, dhr. André Sougné (1944)**

Onafhankelijk Bestuurder

Datum eerste benoeming: maart 2006

Datum waarop het mandaat verstrijkt: maart 2013

Aanwezigheden op de vergaderingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2009/2010: 14

Dhr. André Sougné begint als doctor in de rechten (ULG) in 1967 aan zijn carrière, die hij volledig aan de promotie en het beheer van vastgoed zal wijden. Meer dan 20 jaar lang werkt hij voor de vastgoedtak van de spaarbank An-Hyp, eerst als Secretaris-Generaal, daarna als Directeur en Bestuurder-Directeur-Generaal. Hij is momenteel Vaste Vertegenwoordiger van Arcade Consult in de Raad van Bestuur van Compagnie Het Zoute NV, Compagnie Het Zoute Real Estate NV en Compagnie Het Zoute Reserve NV, Ere-voorzitter van de BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector) en van de UEPC (Europese koepel van bouwpromotoren en vastgoedontwikkelaars).

• **Dhr. Marc Blanpain (1941)**

Bestuurder, niet verbonden met de Promotor

Datum eerste benoeming: maart 2002

Datum waarop het mandaat verstrijkt: maart 2011

Aanwezigheden op de vergaderingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2009/2010: 15

Dhr. Marc Blanpain start zijn carrière in 1969 bij de Generale Bank (nu Fortis Bank). Hij wordt er al snel financieel analist, om daarna verschillende directiefuncties uit te oefenen. Hij wordt er ook verantwoordelijk voor de Internationale Afdeling, het Internationaal en Nationaal Netwerk, de Internationale Private Banking (Gedelegeerd Bestuurder), de Kwaliteitscoördinatie en van de dochteronderneming "Belgolaise" (Voorzitter van het directiecomité) en van de participatie "Banque Commerciale Zairoise" (nu Banque Commerciale du Congo) (lid van de Raad van Bestuur). Van 1988 tot 1996 is hij gedelegeerd bestuurder van de Generale Bank (later Fortis Bank, waarvan hij lid van het Auditcomité werd). In 1997 wordt hij dan Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Belgolaise, waar hij zijn functies uitoefent tot april 2006. Na afloop van zijn mandaat wordt hij Erevoorzitter van de Belgolaise. Dhr. Blanpain is doctor in de rechten (ULB, 1965) en heeft ook een licentie economisch recht (ULB, 1966). Hij is Bestuurder van Befimmo, zit het Benoemings- en Remuneratiecomité voor en is lid van het Comité voor Toezicht op het dagelijks bestuur. Hij is bestuurder van Floridienne en Acide Carbonique Pur. Hij was onder meer ook Bestuurder van AG Group, Umicore en Solvac.

• **Gustaaf Buelens (1941)**

Onafhankelijk Bestuurder

Datum eerste benoeming: november 1995

Datum waarop het mandaat verstrijkt: maart 2011

Aanwezigheden op de vergaderingen van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2009/2010: 12

Gustaaf Buelens is sinds 1969 Voorzitter en Gedelegeerd Bestuurder van verschillende vastgoedmaatschappijen.

Hij is lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

- **Benoît Godts (1956)**

Bestuurder, verbonden met de Promotor
Datum eerste benoeming : november 1995

Datum waarop het mandaat verstrijkt :
maart 2011

Aanwezigheden op de vergaderingen van
de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar
2009/2010 : 13

Dhr. Benoît Godts is licentiaat rechten (UCL 1983) en Gedelegeerd Bestuurder van AG Real Estate Asset Management NV (vroeger Fortis Real Estate Asset Management NV). Bij AG Real Estate NV staat hij in voor de activiteiten in asset management voor rekening van derden. Hij oefent verschillende bestuurdersmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn met AG Real Estate NV. Dhr. Benoît Godts is Bestuurder van Befimmo en lid van haar Auditcomité en haar College voor Toezicht op het dagelijks bestuur. Hij is ook Bestuurder van Fedimmo en Bestuurder en lid van het Auditcomité van de Vastgoedbevak Ascencio CommVA.

- **Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux (1938)**

Onafhankelijk Bestuurder

Datum eerste benoeming : maart 2006

Datum waarop het mandaat verstrijkt :
maart 2013

Aanwezigheden op de vergaderingen van
de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar
2009/2010 : 15

Dhr. Rousseaux bouwde deskundigheid en ervaring in management op als Voorzitter van het Directiecomité van het Landbouwkrediet, als Gedelegeerd Bestuurder van de Federatie van de Kassen van het Landbouwkrediet, en als Bestuurder in de bank-, de vastgoed- en de verzekeringssector. Hij is momenteel ook Voorzitter van het Auditcomité van

Befimmo, Bestuurder van de dochteronderneming Fedimmo NV en lid van de Board of Trustees Guberna.

- **Dhr. Marc Van Heddeghem (1949)**

Onafhankelijk Bestuurder

Datum eerste benoeming : juli 2004

Datum waarop het mandaat verstrijkt :
maart 2014

Aanwezigheden op de vergaderingen van
de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar
2009/2010 : 9

Dhr. Marc Van Heddeghem is Onafhankelijk Bestuurder en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité van Befimmo NV. Hij is sinds 2003 Gedelegeerd Bestuurder van Redevco Belgium. Voordien (1998-2003) was hij Gedelegeerd Bestuurder van Wilma Project Development NV. Hij begon zijn carrière in 1972 als industrieel ingenieur bij diverse bouwbedrijven. Daarna was hij directeur van een aantal bedrijven in de sector van de vastgoedbelegging en/of -ontwikkeling. Vervolgens was hij als directeur verantwoordelijk voor de investeringen, ontwikkelingen en participaties in vastgoed van de Groep Royale Belge (1984-1998). Dhr. Van Heddeghem is momenteel Bestuurder van Leasinvest Real Estate NV, Compagnie Het Zoute NV, Compagnie Het Zoute Real Estate NV en de NV Kinopolis.

- **Dhr. Luc Vandewalle (1944)**

Onafhankelijk Bestuurder

Datum eerste benoeming : november 1995

Datum waarop het mandaat verstrijkt :
maart 2011

Aanwezigheden op de vergaderingen van
de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar
2009/2010 : 7

Dhr. Vandewalle is Onafhankelijk Bestuurder en lid van het Auditcomité van Befimmo NV. Hij is licentiaat economische wetenschappen van de Universiteit van

Gent (RUG). Hij heeft een grondige kennis van de financiële wereld. Vandaag is hij onder meer Voorzitter van de Raad van Bestuur van ING België, Voorzitter van de Raad van Bestuur van Transics en Voorzitter van de Matexi Group. Hij oefent talrijke bestuurdersmandaten uit in verschillende bedrijven, zoals Sea Invest NV, Pinguin Lutoso, BESIX en Sioens.

Verslag van de activiteiten

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, Statutaire Zaakvoerder van Befimmo CommVA, beslist in het uitsluitend belang van alle aandeelhouders over strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen, en financieringen op lange termijn.

Hij sluit de jaarrekeningen af en stelt de halfjaarlijkse en kwartaalresultaten van de Vastgoedbevak op; hij maakt het beheersverslag op voor de Algemene Vergadering van Aandeelhouders; beslist over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders bijeen.

Hij ziet toe op de nauwgezetheid, de nauwkeurigheid en de transparantie van de communicatie aan de aandeelhouders, de financieel analisten en het publiek, zoals de prospectussen, de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalverslagen en de persberichten.

In de loop van het boekjaar 2009/2010 sprak de Raad van Bestuur zich over volgende kwesties uit :

- alle investerings- en desinvesteringsdossiers die de Vastgoedbevak overwoog. Deze hadden allemaal betrekking op kantoorgebouwen in België en in Luxemburg.
- het bepalen van de strategie;
- de herfinanciering van de schuld en het beleid van indekking van de renterisico's;
- investeringen op het vlak van duurzame ontwikkeling;

- de herziening van het Corporate Governance Charter en van de interne reglementen.

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

- Luik Paradis : procedure voor het bekomen van de enige vergunning voor de bouw van een gebouw dat de FOD Financiën in Luik moet huisvesten;
- de vervroegde ontbinding van de erfpacht die aan de NV Compagnie de Promotion werd verleend op Blok 2 van het World Trade Center in Brussel;
- het proces voor de verkoop van het gebouw Kattendijkdok in Antwerpen.

Zelfevaluatie

De Raad van Bestuur heeft in het boekjaar 2008/2009 een grondige zelfevaluatie uitgevoerd. In juni 2010 heeft de Raad van Bestuur de punten die tijdens deze procedure aan bod kwamen, opgevolgd.

Vergoeding

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

D. Comités

A. Auditcomité

Het Auditcomité helpt de Raad van Bestuur van Befimmo NV en de Bedrijfsleiders van Befimmo CommVA om toe te zien op de juistheid en de eerlijkheid van de maatschappelijke rekeningen en van de financiële informatie van Befimmo CommVA. Inzake interne controle waakt het Auditcomité over de relevantie en de efficiëntie van de syste-

men voor interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en houdt toezicht op de opdrachten die ze krijgen, naast hun opdracht die door de wet bepaald is.

Tijdens dit boekjaar kwam het Comité 10 keer bijeen.

Samenstelling

- > **BVBA Rode**, vertegenwoordigd door haar Vaste Vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux, Onafhankelijk Bestuurder - Voorzitter van het Comité Aanwezigheden op de vergaderingen van het Auditcomité tijdens het boekjaar 2009/2010: 10
- > **Benoît Godts**, Bestuurder, verbonden aan de Promotor
Aanwezigheden op de vergaderingen van het Auditcomité tijdens het boekjaar 2009/2010: 10
- > **Luc Vandewalle**, Onafhankelijk Bestuurder
Aanwezigheden op de vergaderingen van het Auditcomité tijdens het boekjaar 2009/2010: 7

De vergoeding van de leden van het Comité bedraagt 1.500 € per zitting.

In 2009/2010 werden onder meer volgende dossiers onderzocht:

- halfjaarlijkse, jaarlijkse en kwartaalboekhoudstaten;
- boekhoudkundige verwerking van specifieke operaties en keuze van nieuwe indicatoren in de financiële communicatie;
- financieringsbeleid en beleid van dekking tegen het renterisico;
- risk management (overzicht van de geschillen, monitoring van de interne

controle en opvolging van de interne audit, enz.);

- budgetten en vooruitzichten voor de volgende boekjaren;
- procedure voor de selectie van een commissaris;
- herziening van het intern reglement van het Comité.

B. Benoemings- en Remuneratiecomité

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

- bij de opmaak van profielen voor de bestuurders, de leden van de comites van de Raad, de Chief Executive Officer ("CEO") en de andere Bedrijfsleiders van Befimmo CommVA;
- bij het zoeken naar kandidaten voor vacatures in de Raad van Bestuur van Befimmo NV; het brengt vervolgens een advies uit en doet aanbevelingen over de kandidaten;
- bij het proces voor de benoeming en de herverkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur.

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

- in verband met het Remuneratiebeleid;
- in verband met de individuele vergoeding; de bepaling van prestatiedoelstellingen en de beoordeling van deze prestaties, voor de CEO en de Bedrijfsleiders.

Daarnaast bereidt het Comité het Remuneratieverslag voor, dat opgenomen wordt in de bestuursverklaring van Befimmo CommVA, en licht het toe aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

De leden van het Comité krijgen een vergoeding van 750 € per zitting.

In de loop van dit boekjaar kwam het Comité 4 keer samen.

Het Comité bestaat uit vier leden, die door de Raad van Bestuur onder zijn leden worden aangeduid. De leden van dit Comité zijn:

> **Marc Blanpain**, Bestuurder, niet verbonden met de Promotor – Voorzitter van het Comité
Aanwezigheden op de vergaderingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2009/2010: 4

> **Gustaaf Buelens**, Onafhankelijk Bestuurder
Aanwezigheden op de vergaderingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2009/2010: 4

> **Alain Devos**, Voorzitter van de Raad van Bestuur, Bestuurder verbonden met de Promotor
Aanwezigheden op de vergaderingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2009/2010: 4

> **Marc Van Heddeghem**, Onafhankelijk Bestuurder
Aanwezigheden op de vergaderingen van het Benoemings- en Remuneratiecomité tijdens het boekjaar 2009/2010: 3

De huidige samenstelling van dit Comité wijkt af van de aanbevelingen van de Code 2009 (Principes 5.3/1 en 5.4/1) en van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap die een meerderheid van onafhankelijke bestuurders aanbevelen. Befimmo NV heeft de samenstelling van dit Comité nog niet aangepast, met het oog op de continuïteit in de werkzaamheden van dit Comité. Befimmo is echter van plan om de samenstelling in maart 2011 in overstemming te brengen, wanneer het

mandaat van een bestuurder die niet de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder heeft, afloopt.

In 2009/2010 kwamen onder meer volgende punten aan bod:

- vergoeding van de Kader-bedrijfsleiders;
- evolutie van de loonmassa;
- financieel statuut van de Gedelegeerd Bestuurder;
- aanbevelingen inzake de vernieuwing van een bestuurdersmandaat;
- bevestiging van de hoedanigheid van een bestuurder als onafhankelijke;
- herziening van het intern reglement van het Comité;
- uitstippeling van een Remuneratiebeleid;
- opmaak van het Remuneratieverslag.

E. College van Toezicht op het dagelijks bestuur

Het College van Toezicht op het dagelijks bestuur gaat na of de Gedelegeerd Bestuurder en de andere Bedrijfsleiders de procedures en methodes voor het dagelijks beheer toepassen en naleven. Het heeft niet de opdracht om alle daden van deze personen te controleren, en evenmin om de opportuniteit van hun beslissingen te beoordelen.

De vergoeding van de leden van dit College bedraagt 750 € per zitting.

In het voorbije boekjaar kwam het College 9 keer bijeen.

Het bestaat uit twee natuurlijke personen die gekozen worden uit de Raad van Bestuur van Befimmo NV:

> **Marc Blanpain**, Bestuurder, niet verbonden met de Promotor.
Aanwezigheden op de vergaderingen van het College voor Toezicht tijdens het boekjaar 2009/2010: 9

> **Benoît Godts**, Bestuurder verbonden met de Promotor.

Aanwezigheden op de vergaderingen van het College voor Toezicht tijdens het boekjaar 2009/2010: 9

Naast het opvolgen van de lopende vastgoedzaken, diende het zich onder meer over volgende onderwerpen te buigen:

- aanbestedingsprocedure voor vastgoedwerken;
- analyse van de verzekeringsdekkingen van Befimmo CommVA;
- invoering van een systeem voor elektronisch documentenbeheer;
- feedback aan de CEO over de roadshows;
- toekennen van bevoegdheden;
- systeem voor het beheer van de grote vervaldagen;
- herziening van het intern reglement.

F. Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV, Zaakvoerder van de Vastgoedbevak

De Raad van Bestuur delegeert het dagelijks bestuur aan de Gedelegeerd Bestuurder, die geregeld verslag uitbrengt over zijn beheer, de vergaderingen van de Raad van Bestuur voorbereidt en de beheersbeslissingen uitvoert.

De Gedelegeerd Bestuurder doet aan de Raad van Bestuur voorstellen inzake strategische aspecten, en ook voor de investeringen, desinvesteringen en financiering. De Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV is ook de Vaste Vertegenwoordiger van Befimmo NV bij de Vastgoedbevak en de CEO.

Het gaat om de heer Benoît De Blicck.

De vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder is vermeld in het Remuneratieverslag hierna.

G. Bedrijfsleiders

In toepassing van artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 werden de heer Benoît De Blicck, CEO, de heer Laurent Carlier, Chief Financial Officer ("CFO"), mevrouw Martine Rorif, Chief Operations Officer, ("COO"), en mevrouw Jeannine Quaetaert, General Counsel & Company Secretary ("GC&S"), tot Bedrijfsleiders benoemd. Zij staan intern in voor de leiding van de Vennootschap en stippelen haar beleid uit, overeenkomstig de beslissingen van de Raad.

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

De onderdelen van de vergoeding van de Bedrijfsleiders worden vermeld in het Remuneratieverslag hierna. Ze krijgen geen vergoeding van Fedimmo NV.

De presentiegelden die de heer De Blicck en de heer Carlier ontvangen, worden inderdaad automatisch overgedragen aan Befimmo CommVA als Bestuurder van Fedimmo NV.

De Bedrijfsleiders sturen een team van 40 personen aan, en zien er op toe de werkingskosten op een optimaal niveau te houden.

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

Het secretariaat-generaal wordt waargenomen door mevrouw Jeannine Quaetaert.

H. Remuneratieverslag

1. Algemeen

In het boekjaar 2009/2010 heeft de Raad van Bestuur het Benoemings- en Remuneratiecomité (hierna "het Comité") verzocht om een document op te stellen dat het Remuneratiebeleid van de Bestuurders en de belangrijkste Bedrijfsleiders van de Vennootschap beschrijft, om aan te sluiten op de bepalingen van de Belgische Governance Code (2009) en de bepalingen van de wet van 6 april 2010. Het Comité vergaderde onder meer op 18 juni 2010 over dit onderwerp, en keurde de eindversie van het Remuneratiebeleid goed tijdens zijn vergadering van 13 oktober. Het Comité heeft deze vervolgens voorgelegd aan de Raad van Bestuur, die ze tijdens zijn zitting van 15 oktober 2010 goedkeurde.

Dit Remuneratiebeleid is een integrerend deel van het Governance Charter van de Vennootschap, en is te lezen op de website van Befimmo (www.befimmo.be). Op het eind van het boekjaar heeft de Vennootschap niet beslist om de volgende twee boekjaren grote wijzigingen aan te brengen aan haar Remuneratiebeleid. Ze kan in de toekomst echter wel overwegen om een plan voor de toekenning van aandelenopties of aandelen in te voeren.

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

De bepaling van de variabele vergoeding van de CEO en van de andere Bedrijfsleiders met betrekking tot het boekjaar 2008/2009, evenals de laatste herziening, in voorkomend geval, van hun basisvergoeding (met ingang van 1 januari 2010) gebeurden door het Comité tijdens een vergadering op 7 december 2009.

2. Vergoedingen en voordelen

De hierna genoemde vergoedingen en voordelen beantwoorden aan de bepalingen van het Remuneratiebeleid van de Vennootschap. De Uitvoerende Bestuurders en de belangrijkste Bedrijfsleiders genieten geen enkel aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan.

(a) De Niet-Uitvoerende Bestuurders

van Befimmo NV krijgen, in die hoedanigheid, een vaste jaarlijkse vergoeding. Daarnaast ontvangen ze presentiegelden voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur van Befimmo NV, evenals voor de vergaderingen van de Comité's van de Raad van Bestuur van Befimmo NV die ze als leden bijwoonden. Befimmo NV betaalt hun totale vergoeding in de maand maart van het boekjaar dat volgt op de afsluiting van het boekjaar van Befimmo CommVA waarop ze betrekking heeft. Ze is ten laste van Befimmo CommVA, die reeds een voorziening voor deze vergoeding aanlegt bij de afsluiting van haar boekjaar. In de tabel hierna zijn de verschuldigde vergoedingen aan de Niet-Uitvoerende Bestuurders voor het boekjaar 2009/2010 van Befimmo CommVA opgenomen.

De Gedelegeerd Bestuurder int geen vergoeding als Bestuurder, maar als Chief Executive Officer.

Twee Niet-Uitvoerende Bestuurders van Befimmo NV zijn ook Bestuurders van Fedimmo, de dochteronderneming voor 90% van Befimmo. In die hoedanigheid ontvangen ze presentiegelden voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur van Fedimmo die ze bijwoonden. Zij krijgen deze vergoeding uitbetaald op het einde van het burgerlijk jaar. In de tabel (p.88) zijn ook de vergoedingen opgenomen die hen voor het boekjaar 2009/2010 verschuldigd zijn.



(b) **De belangrijkste Bedrijfsleiders**

ontvangen een basisvergoeding en een variabele vergoeding, ze genieten ook een pensioenplan en bepaalde andere voordelen die in de tabel hierna (p.89) worden vermeld, individueel voor de CEO en collectief voor de andere Bedrijfsleiders.

De in de tabel vermelde vaste vergoeding is deze die tijdens het boekjaar 2009/2010 daadwerkelijk uitbetaald werd aan de vier belangrijkste Bedrijfsleiders. De variabele vergoeding is deze die tijdens het boekjaar 2009/2010 werd uitbetaald voor het boekjaar 2008/2009.

De CEO oefent zijn functies als zelfstandige uit. Zijn variabele vergoeding werd in

december 2009 door het Benoemings- en Remuneratiecomité vastgelegd op basis van contractuele criteria in verband met de evolutie van de cashflow, de benutting van het budget en een algemene beoordeling van zijn beheer van de Vennootschap tijdens het boekjaar 2008/2009. Deze variabele vergoeding werd hem in januari 2010 uitbetaald.

Hij geniet een pensioenplan (defined benefits) dat de Vennootschap 90.473 € kost. Daarnaast heeft hij ook een verzekering gewaarborgd inkomen en een hospitalisatie- en gezondheidszorgverzekering en krijgt hij een maandelijkse forfaitaire vergoeding voor het beroepsmatig gebruik van zijn privé-wagen, en een forfaitaire terugbetaling van kosten

Bestuurders

BEFIMMO						FEDIMMO
(in €)	Jaarlijkse vaste vergoeding	Presentiegelden				Presentiegelden
	Raad van Bestuur	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemings- en Remuneratiecomité	College voor Toezicht	Totaal
						Raad van Bestuur
bvba Arcade Consult - André Sougné	10 000	35 000				45 000
Marc Blanpain	10 000	37 500		3 000	6 750	57 250
Gustaaf Buelens	10 000	30 000		3 000		43 000
Alain Devos	10 000	35 000		3 000		48 000
Benoît Godts	10 000	32 500	15 000		6 750	64 250
byba Roude - Jacques Rousseaux	10 000	37 500	15 000			62 500
Marcus Van Heddeghem	10 000	22 500		2 250		34 750
Luc Vandewalle	10 000	17 500	10 500			38 000
TOTAAL	80 000	247 500	40 500	11 250	13 500	392 750
						13 750

die ten laste van de Vennootschap vallen. De kosten voor de Vennootschap van deze diverse voordelen komen voor het boekjaar 2009/2010 op 25.384 €.

De vertrekvergoeding van de CEO werd op 650.000 € vastgelegd, vóór de Governance Code 2009 in voege trad.

De andere Bedrijfsleiders zijn in dienst van de Vennootschap. Zij kunnen een variabele vergoeding ontvangen die niet meer dan 25% van hun jaarlijkse remuneratie bedraagt. Met uitzondering van de Bedrijfsleider die pas in november 2009 in dienst trad van de Vennootschap, hebben zij een variabele vergoeding gekregen voor hun prestaties tijdens het boekjaar 2008/2009, uitbetaald in januari 2010. Deze variabele vergoeding werd hen toegekend bij beslissing van het Benoemings- en Remuneratiecomité op 7 december 2009, op basis van volgende criteria:

- de geslaagde operationele resultaten (gunning van de overheidsopdracht voor het Financiecentrum in Luik);
- de uitbouw van een beleid voor duurzame ontwikkeling;

- de geslaagde kapitaalverhoging van juni 2009;
- de realisatie van een cashflow die algemeen en ten opzichte van de verwachtingen fors hoger lag;
- de goede coördinatie van de doelstellingen van het team van Befimmo.

Ze genieten een pensioenplan (defined benefits), waarvan de kostprijs voor de Vennootschap in de tabel hierna (p.89) opgenomen is. Daarnaast hebben ze ook een gezondheidszorgverzekering en krijgen ze een maandelijkse forfaitaire vergoeding voor representatiekosten, maaltijdcheques en ecocheques. Ze beschikken over een bedrijfswagen (en de gebruikelijke toebehoren) en een gsm. De kosten voor de Vennootschap voor al deze voordelen staan in de kolom "andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen" in de tabel (p.89).

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

Belangrijkste Bedrijfsleiders

(in €)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding	Vergoedingen na uitdiensttreding	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen	Totaal	Ontslagvergoeding
Benoît De Blicq	302 500	150 000	90 473	25 384	568 357	650 000
Directie	537 546	91 100	139 537	58 910	827 093	
Totaal belangrijkste Bedrijfsleiders	840 046	241 100	230 010	84 294	1 395 450	

I. Verslag over de interne controle en de risicobeheersystemen

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

1. De controleomgeving

1.1 Organisatie van de Vennootschap:

- de Vennootschap is in verschillende afdelingen georganiseerd, die in een organisatieschema weergegeven worden. Elke persoon beschikt over een beschrijving van de functie. Er is een procedure voor het delegeren van bevoegdheden;
- de ondersteunende functies worden uitgeoefend door de afdelingen Boekhouding, IT, Legal, Human Resources en Secretariaat-Generaal;
- wat de controle betreft, wordt de Compliance uitgeoefend door de Secretaris-Generaal. De beheerscontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het Controlling team. De CFO staat in voor de organisatie van het risicobeheer;

- in het kader van de jaarlijkse afsluitingen vullen de Bedrijfsleiders van de Vennootschap een individuele vragenlijst in, waarin ze de transacties vermelden die ze als 'verbonden partijen' met de Vennootschap zouden uitgevoerd hebben.

1.2 Organisatie van de interne controle:

Het Auditcomité heeft een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van de Vennootschap. In dit kader baseert het Auditcomité zich onder meer op de werkzaamheden van de interne auditor, die rechtstreeks aan het Comité rapporteert. De rol, de samenstelling en de activiteiten van het Auditcomité worden beschreven in dit hoofdstuk van het Jaarverslag over de Corporate Governance, en ook in het intern reglement van het Auditcomité, dat op de website van de Vennootschap staat (www.befimmo.be).

1.3 Ethiek:

Door de Raad van Bestuur werden een Corporate Governance Charter en een Ethische Code opgesteld en goedgekeurd. Deze staan ook op de website.

2. De risicoanalyse en de controlewerkzaamheden

In 2009 werd met de hulp van een externe consultant een studie uitgevoerd, met het oog op de rangschikking van de grote risico's voor de Vennootschap, in orde van belang en frequentie van voorkomen, en om het controleniveau van deze risico's te bepalen. De besluiten van deze studie

vormen het kader voor de prioriteiten van de interne audit, die door het Auditcomité worden gesteld. Het Auditcomité herbekijkt de risicoanalyse twee keer per jaar. Deze risico's worden beschreven in het hoofdstuk "Informatie over de belangrijkste risico's" van dit Verslag. In dat hoofdstuk worden ook de bestaande maatregelen beschreven voor het controleren en beperken van de potentiële impact van elk bepaald risico, wanneer het zich zou voordoen.

3. De financiële informatie en communicatie

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

Een retroplanning geeft een overzicht van alle taken die moeten gebeuren in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen, evenals van hun vervalddag. Befimmo beschikt over een checklist van de daden die de financiële afdeling moet stellen. Het boekhoudteam verschaft de boekhoudkundige cijfers, onder toezicht van de hoofdboekhouder. Het Controlling team verifieert de geldigheid van deze cijfers en brengt verslag uit.

De cijfers worden op basis van volgende technieken geverifieerd:

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

4. De betrokkenen bij het toezicht en de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld:

- door de interne auditor in het kader van zijn audits. In de loop van het boekjaar

vonden drie interne audits plaats. Deze betroffen de facturatie en de inning van klantvorderingen, het proces Financing – Liquidity – Rating en covenants risks, en ook het proces Building and space improvements;

- door het Auditcomité. In de loop van het boekjaar onderzocht het Auditcomité de driemaandelijke afsluitingen en de specifieke boekhoudkundige verwerkingen. Het keurde het Charter van de Interne Audit goed. Het heeft ook de geschillen en de belangrijkste risico's van de Vennootschap onderzocht en de aanbevelingen van de interne audit onder de loep genomen;
- door de Commissaris in het kader van hun beoordeling van de halfjaar- en jaarrekeningen. In de loop van het boekjaar heeft de Commissaris onder meer aanbevelingen gedaan betreffende het bijhouden van de financiële staten;
- door het College van Toezicht op het dagelijks bestuur. In de loop van het boekjaar heeft het College van Toezicht op het dagelijks bestuur de procedure beoordeeld voor de gunning van onroerende werken, en de verzekeringsdekkingen van de Vennootschap geanalyseerd. Het onderzocht ook de delegaties van bevoegdheden en het systeem voor het beheer van de grote vervalddagen;
- occasioneel door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantie-wezen ("CBFA").

De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité ter zake, onder meer via de rapportering door het Comité. Het onderzocht tijdens het boekjaar ook de procedure voor de aanbesteding van onroerende werken.

IV. Andere betrokken partijen

A. Commissaris

De Commissaris wordt benoemd na voorafgaand akkoord van de CBFA (Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen). Hij oefent een dubbele controle uit.

Eenzijds controleert en certificeert hij, conform het Wetboek van Vennootschappen, de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen.

Anderzijds werkt hij, conform de wet, mee aan de controle die wordt uitgeoefend door de CBFA. De CBFA kan hem ook opdragen de correctheid te bevestigen van andere aan de CBFA overhandigde informatie. Het mandaat van de Commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heren Frank Verhaegen en Jurgen Kesselaers, bedrijfsrevisoren die gezamenlijk optreden, eindigt na de Gewone Algemene Vergadering ter goedkeuring van de jaarrekening die wordt afgesloten op 30 september 2010. De Raad van Bestuur zal deze Algemene Vergadering voorstellen om het mandaat van de firma Deloitte met drie jaar te verlengen.

De honoraria van de Commissaris voor het boekjaar 2009/2010 komen op 75.000 €, BTW niet inbegrepen en op jaarbasis. Daarnaast belopen de honoraria van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, voor de beoordeling van de maatschappelijke rekeningen van Fedimmo NV, Vitalfree NV, Meirfree NV, en van Deloitte NV (Luxemburg) voor de beoordeling van de maatschappelijke rekeningen van Axento NV respectievelijk 39.000 €, 500 €, 500 € en 7.000 €, BTW niet inbegrepen.

Naast haar wettelijke opdracht hebben Deloitte en de verbonden maatschappijen in het boekjaar 2009/2010 prestaties in het kader van opdrachten buiten de revisoropdracht geleverd, voor een bedrag van 28.830 €, BTW niet inbegrepen.

B. Vastgoedexperts

Befimmo CommVA doet conform het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 een beroep op experts voor periodieke of occasionele schattingen van haar onroerend vermogen:

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

De vergoeding van de vastgoedexperts is gebaseerd op de combinatie van verschillende criteria (jaarlijkse forfaitaire kosten, kosten per goed, kosten per m²) die geen verband houden met de waarde van de activa.

C. Depothoudende bank

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

V. Onderzoek en ontwikkeling

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

VI. Regels ter preventie van conflicten

A. Principes

Wat de preventie van belangenconflicten aangaat, is Befimmo onderworpen aan wettelijke regels enerzijds – de artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 (dat voorziet in de verplichting om vooraf de CBFA op de hoogte te brengen van operaties die overwogen worden met personen die door deze bepaling beoogd worden, om deze operaties uit te voeren volgens de normale marktvoorwaarden en om deze operaties openbaar te maken) – en anderzijds, aan de aanvullende regels van haar Corporate Governance Charter.

Befimmo past zodoende, met het oog op transparantie, de procedure toe die artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen voorschrijft, indien de belangen van een bestuurder van de Zaakvoerder tegengesteld zijn aan die van Befimmo CommVA. Telkens als het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo CommVA dat de betrokken bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo CommVA een operatie wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegestuurd, en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage bij de notulen van de Raad van Bestuur die hem niet wordt meegedeeld.

Deze regels worden opgeheven wanneer ze geen bestaansreden meer hebben (d.w.z. meestal nadat Befimmo CommVA de operatie al dan niet heeft uitgevoerd) (art. 26 van het Charter). Indien Befimmo CommVA

van plan is om met een Bestuurder, of met een door een Bestuurder gecontroleerde vennootschap, of met een vennootschap waarin een Bestuurder een andere dan een minderheidsparticipatie heeft, een transactie te sluiten die buiten het toepassingsgebied van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen valt (bijvoorbeeld omdat het een gewone operatie betreft die volgens de gewone marktvoorwaarden en - garanties wordt verricht), dan vindt Befimmo CommVA het niettemin noodzakelijk:

- dat deze Bestuurder dit meldt aan de andere Bestuurders, vóór beraadslaging in de Raad van Bestuur;
- dat zijn verklaring en de redenen die rechtvaardigen om artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet toe te passen worden opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur, die deze beslissing moet nemen;
- dat deze Bestuurder afziet van deelneming aan de bespreking van, of stemming over deze operatie door de Raad van Bestuur;
- dat, telkens als het strijdig zou zijn met de belangen van de aandeelhouders van Befimmo CommVA dat de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo CommVA bereid zou zijn de operatie uit te voeren, hem de voorbereidende informatie niet wordt toegestuurd en het punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

In elke hypothese moet deze operatie worden uitgevoerd volgens de normale marktvoorwaarden. Indien de operatie wordt gerealiseerd, moet ze worden vermeld in het hoofdstuk "Corporate Governance" van het Jaarlijks Financieel Verslag, evenwel zonder dat de notulen aangaande de betrokken operatie volledig opgenomen moeten worden (art. 27 van het Charter).

Omdat de Bestuurders van Befimmo NV benoemd worden op basis van hun deskundigheid en hun ervaring in vastgoed, komt het vaak voor dat ze bestuurdersmandaten uitoefenen in andere vastgoedmaatschappijen of in vennootschappen die een controle uitoefenen op vastgoedmaatschappijen. Het kan zodoende gebeuren dat een operatie die moet voorgelegd worden aan de Raad van Bestuur (bijvoorbeeld: de verwerving van een gebouw in het kader van een veilingprocedure) ook de belangstelling wekt van een andere maatschappij waarin een Bestuurder een mandaat uitoefent. In een dergelijke hypothese, die in bepaalde gevallen een functieconflict kan inhouden, besliste Befimmo CommVA om een procedure toe te passen die grotendeels gestoeld is op deze die het artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen voorschrijft op het gebied van belangenconflicten. In het bijzonder meldt de betrokken Bestuurder een dergelijke situatie dadelijk aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur en aan de Gedelegeerd Bestuurder. Zodra het risico bepaald is, onderzoeken de betrokken Bestuurder en de Gedelegeerd Bestuurder samen of de procedures van “chinese walls” die in de entiteit waartoe de betrokken Bestuurder behoort, worden toegepast, mogelijk maken om aan te nemen dat hij, zonder betwisting en op zijn enige verantwoordelijkheid, de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan bijwonen. Wanneer dergelijke procedures niet zouden bestaan of wanneer de betrokken Bestuurder of de Raad van Bestuur van mening zouden zijn dat het meer aangewezen is dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt, trekt deze laatste zich terug uit het proces voor de besluitvorming en de beraadslaging: de voorbereidende nota's worden hem niet toegestuurd, hij trekt zich terug uit de Raad van Bestuur wanneer het punt aan bod komt en het punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overgemaakt (art. 29 van het Charter).

B. Verplichte vermeldingen krachtens het Wetboek van Vennootschappen (art. 523 en 524)

In het voorbije boekjaar gaf geen enkele operatie aanleiding tot de toepassing van de artikels 523 of 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

C. Toepassing van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995

In het voorbije boekjaar gaf geen enkele operatie aanleiding tot de toepassing van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

D. Operaties die niet gedekt zijn door de wettelijke bepalingen in verband met belangenconflicten

Vernieuwing van het mandaat van een onafhankelijke Bestuurder.

Op 12 februari 2010 beraadslaagde de Raad van Bestuur van Befimmo NV, op aanbeveling van het Benoemings- en Remuneratiecomité, over het voorstel aan de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo – onder voorbehoud van de goedkeuring van de CBFA – om het bestuurdersmandaat van de heer Marc Van Heddeghem als Onafhankelijke Bestuurder voor vier jaar te verlengen.

Gezien de Algemene Vergadering en niet de Raad van Bestuur dergelijke beslissing moet nemen, was het artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen hier niet van toepassing. Bovendien nam de heer Van Heddeghem niet deel aan de vergadering van de Raad van Bestuur van 12 februari, zodanig dat zelfs de interne regels inzake belangenconflicten niet toegepast moesten worden.

E. Aanvullende inlichtingen

Prestatie van AG Real Estate Holding NV

Befimmo zet het contract met AG Real Estate Property Management NV ("AG RE PM") voort. Voor het boekjaar dat op 30 september 2010 afgesloten werd, factureerde AG RE PM in het kader van dit contract erelonen voor een bedrag van 957.000 €, BTW inbegrepen. Daarvan werd een nettobedrag voor honoraria van 521.434 €, BTW inbegrepen, rechtstreeks door Befimmo gedragen. De open rubriek in de rekeningen van Befimmo op de datum van de afsluiting vertegenwoordigt een handelsschuld van 211.170 €, BTW inbegrepen.

Voor haar dagelijks beheer kan Befimmo gericht een beroep doen op bepaalde, hoofdzakelijk fiscale, diensten die geleverd worden door de groep waar de Promotor deel van uitmaakt. Al deze diensten worden tegen marktvoorwaarden gefactureerd. Voor het boekjaar dat afgesloten werd op 30 september 2010 maakte Befimmo van deze diensten gebruik voor een bedrag van 6.280 €, BTW inbegrepen.

VII. Regels ter preventie van marktmisbruik

A. Principes

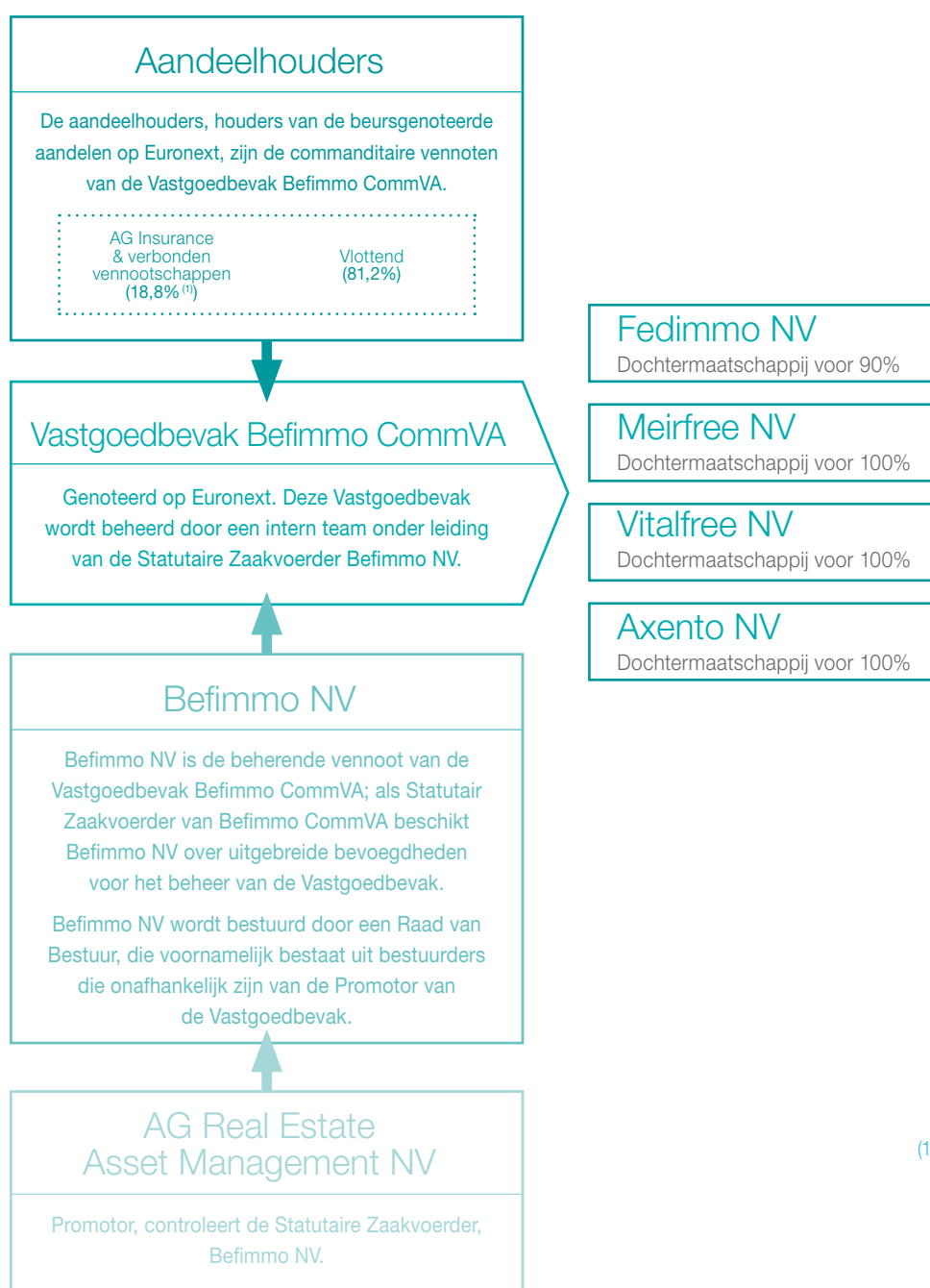
Het Corporate Governance Charter voorziet in regels die met name gelden voor de Bestuurders, de Bedrijfsleiders en voor iedereen die door zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde operatie over bevoorrechte informatie kan beschikken, en die bedoeld zijn om marktmisbruik te voorkomen. Deze regels werden vervuldigd door een intern document met de belangrijkste wettelijke

verplichtingen terzake, rekening houdend met het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, teneinde de belanghebbenden bewust te maken van hun verplichtingen.

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van genoemde regels teneinde het risico van marktmisbruik door voorkomen te beperken. Hij maakt en onderhoudt de lijsten van de personen die over voorkennis beschikken of die weten of redelijkerwijze zouden moeten weten dat hun informatie voorkennis is. Wanneer deze personen transacties willen uitvoeren met financiële instrumenten, uitgegeven door Befimmo CommVA, Befimmo NV of een dochteronderneming, moeten zij dit vóór de uitvoering van die transactie schriftelijk melden aan de Compliance Officer. De Compliance Officer zal de betrokkene binnen 48 uur na ontvangst van deze melding meedelen of er redenen zijn om aan te nemen dat deze operatie een misbruik van voorkennis is. In voorkomend geval zal hem afgeraden worden de transactie uit te voeren. Deze personen moeten de CBFA melden welke transacties ze voor eigen rekening uitvoeren op de aandelen van de Vennootschap, en dit binnen vijf werkdagen na de uitvoering van de betrokken transactie. Deze kennisgeving mag conform de wet echter opgeschort worden zolang het totale bedrag van de uitgevoerde operaties tijdens het lopend burgerlijk jaar de drempel van 5.000 € niet overschrijdt.

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

Structuur en organisatie



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

B. Toepassing

In het voorbije boekjaar werd de functie van Compliance Officer van Befimmo CommVA eerst door mevrouw Caroline Maddens, Legal Officer, uitgeoefend en daarna door mevrouw Jeannine Quaetaert, meteen nadat ze in november 2009 bij Befimmo in dienst kwam.

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

VIII. Participaties en opties op aandelen

Befimmo heeft in het voorbije boekjaar geen plan van opties op aandelen opgesteld en heeft geen opties op aandelen toegekend. Op de afsluitdatum van het boekjaar, bezaten de CEO en een andere Bedrijfsleider:

- Benoît De Blicq, CEO: 1.206 aandelen
- Laurent Carlier, CFO: 156 aandelen

IX. Overeenkomst met de Code

De huidige samenstelling van het Benoemings- en Remuneratiecomité wijkt af van de Corporate Governance Code.

Deze bepaalt dat een meerderheid van bestuurders onafhankelijk moet zijn. Het Benoemings- en Remuneratiecomité telt twee onafhankelijke bestuurders op vier. De reden hiervoor is dat het mandaat van een onafhankelijk lid van dit comité vorig boekjaar werd vernieuwd als bestuurder zonder binding met de Promotor.

Teneinde de continuïteit van de werkzaamheden van dit Comité te waarborgen, en rekening houdend met de deskundigheid van deze bestuurders, werd de samenstelling van dit Comité nog niet aangepast. Befimmo heeft echter het voornemen om de samenstelling in

overeenstemming te brengen in maart 2011, wanneer het mandaat van een bestuurder die niet als onafhankelijke aangemerkt is, afloopt.

Voor het overige werd in het voorbije boekjaar niet afgeweken van de regels van de Corporate Governance Code.

Elementen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod

Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (hierna het KB), verplicht de in deze bepaling opgesomde elementen die mogelijk een effect zouden hebben bij een openbaar overnamebod, te noemen en in voorkomend geval te verduidelijken. De bevoegdheden van het bestuursorgaan van Befimmo CommVA worden in dit verband in ruime mate beperkt door het statuut van Vastgoedbevak van de Vennootschap. Terwijl een vennootschap die dat statuut niet heeft, moet worden beheerd in het maatschappelijk belang, wat een hele waaier van belangen kan inhouden (de belangen van de aandeelhouders, maar ook het belang van de groep waartoe de vennootschap behoort, de belangen van de werknemers, enz.), en terwijl bij een openbaar overnamebod de beslissingen van haar bestuursorgaan in toepassing van de voorziene mechanismen moeten worden afgewogen tegen dat maatschappelijk belang, moet elke Vastgoedbevak worden beheerd in het exclusieve belang van haar aandeelhouders en mag het bestuursorgaan enkel dát belang voor ogen houden wanneer het een openbaar overnamebod evalueert.

► **Jozef II**
Brussel Leopoldwijk



- De kapitaalstructuur, in voorkomend geval onder vermelding van de verschillende soorten aandelen en, voor elke soort aandelen, van de rechten en plichten die eraan verbonden zijn en het percentage van het geplaatste kapitaal dat erdoor wordt vertegenwoordigd (KB, art. 34, 1°); Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, en een beschrijving van deze rechten (KB, art. 34, 3°); Regels voor de benoeming en de vervanging van de leden van het bestuursorgaan (KB, art.34, 7°); Bevoegdheden van het bestuursorgaan (KB, art. 34, 8°).

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

Befimmo NV is eveneens Statutaire Zaakvoerder van Befimmo CommVA en heeft in die hoedanigheid, door artikel 21 van de statuten, recht op de vaste vergoeding conform het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 aangaande de Vastgoedbevaks. De Statutaire Zaakvoerder is onafzetbaar, tenzij

gerechtelijk, om dwingende redenen (art. 18 van de statuten van Befimmo CommVA).

Naast de bevoegdheden die hem toekomen krachtens de structuur van de commanditaire vennootschap op aandelen, beschikt de Zaakvoerder over bepaalde machtigingen aangaande het recht om aandelen uit te geven of te kopen (clausule van toegestaan kapitaal en machtiging aangaande aankoop en vervreemding van eigen aandelen).

Deze machtigingen werden niet speciaal voorzien met het oog op een openbaar overnamebod: het gaat er vooral om, wat de clausule van het toegestane kapitaal aangaat, snel te kunnen inspelen op opportuniteiten, zonder de tijdsbelemmering van samenroeping van twee algemene vergaderingen (de ervaring leert dat de eerste samengeroepen algemene vergadering systematisch niet beslissingsbevoegd is) en, wat de machtiging tot aankoop van eigen aandelen aangaat, een mechanisme te hebben dat kan worden aangewend om bij abnormale bewegingen de koers te stabiliseren. Deze clausules zouden niettemin in die context gebruikt kunnen worden.

Deze clausules bepalen meer precies wat volgt:

- > krachtens artikel 9 van de statuten van Befimmo CommVA is de Statutaire Zaakvoerder gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen, door middel van inschrijvingen in speciën, door inbrengen in natura, of door incorporatie van reserves, op de data, onder de voorwaarden en modaliteiten die hij zal vaststellen, ten belope van een resterend bedrag van maximum 135.519.304,09 €. Deze machtiging werd verleend voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Algemene Vergadering van 17 december 2007, namelijk op 8 februari 2008; de toepassing van deze clause kan leiden tot een aanzienlijke verhoging van de eigen middelen, boven genoemd bedrag van 135.519.304,09 € voor zover de prijs voor inschrijving op nieuwe aandelen, vastgesteld door de Zaakvoerder, een uitgiftepremie bevat;
- > krachtens diezelfde bepaling en tegen diezelfde voorwaarden is de Statutaire Zaakvoerder gemachtigd om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven, zonder evenwel het voorkeurrecht van de aandeelhouders te kunnen beperken of af te schaffen (deze machtiging werd verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 8 februari 2008);
- > conform artikel 13.2 van de statuten van Befimmo CommVA is de Statutaire Zaakvoerder gemachtigd om de volledig volgestorte aandelen van Befimmo CommVA te verwerven (binnen de wettelijke beperkingen) indien deze wederinkoop noodzakelijk is om de Vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze machtiging geldt drie jaar vanaf 8 februari 2008 (datum van publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Algemene Vergadering van

17 december 2007) en is voor identieke termijnen verlengbaar;

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

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

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

Er wordt overigens aan herinnerd dat conform artikel 29 van de statuten, *“bezitters van aandelen aan toonder gehouden zijn om vijf volle dagen vóór de vastgestelde datum van de vergadering (tenzij wettelijk verplicht kortere termijn) hun effecten te deponeren in de maatschappelijke zetel of bij een in de bijeenroeping vermelde instelling om tot de algemene vergadering toegelaten te worden. Eigenaars van nominatieve aandelen moeten de Zaakvoerder binnen diezelfde termijn schriftelijk informeren (via brief of volmacht) over hun intentie*

om deel te nemen aan de vergadering en over het aantal effecten waarmee ze willen deelnemen aan de stemming. De titularissen van gedematerialiseerde aandelen moeten, binnen diezelfde termijn, op de maatschappelijke zetel of bij de in de bijeenroeping vermelde instellingen een getuigschrift indienen, opgesteld door de erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling, dat de onbeschikbaarheid van genoemde aandelen tot de datum van de Algemene Vergadering staat. Deze statutaire bepalingen werden niet bedacht met het oog op openbare overnamebiedingen, maar kunnen in dit verband indirect een effect hebben doordat ze formaliteiten voor toelating tot de Algemene Vergadering vastleggen.

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

Conform artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 op de Vastgoedbevaks, moet elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf worden goedgekeurd door de CBFA. Deze regel kan van invloed zijn in het geval van een openbaar overnamebod, aangezien de bieder de statuten van de Vennootschap niet naar eigen goeddunken kan wijzigen maar het ontwerp van wijziging zal moeten laten goedkeuren door de CBFA.

Net zoals elke beslissing van de Algemene Vergadering, moeten wijzigingen van de statuten van Befimmo CommVA de goedkeuring krijgen van de Zaakvoerder.

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

Het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een zogenaamde "Change of control"-clausule die de bank de gelegenheid biedt om de terugbetaling

van het krediet te eisen indien de wijziging van de controle over het kapitaal van de Vennootschap een ongunstig effect zou hebben (Material Adverse Effect) op de Vennootschap.

De volgende banken hebben een dergelijke clausule voor controlewijziging opgenomen:

- > ABN Amro
- > Banca Monte Paschi
- > Banque LBLux
- > Banque de l'Economie du Commerce et de la Monétique
- > BBVA
- > BCE Luxembourg
- > Degroof
- > Dexia
- > BNP Paribas Fortis Bank
- > ING
- > Lloyds
- > Mizuho



► **Brederode 1**
Brussel centrum

Financieel verslag

Geconsolideerde rekeningen	102
Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat	102
Geconsolideerde balans	103
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	104
Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen	105
Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten	106
Verslag van de Commissaris	151
Statutaire rekeningen	153
Statutaire resultatenrekening	153
Statutaire balans	154
Verklarende toelichting bij de evolutie van het statutair overgedragen resultaat	155

Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat (in duizend €)

	Nota	30.09.10	30.09.09
I. (+) Huurinkomsten	5	124 012	119 086
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 560	- 441
NETTOHUURRESULTAAT		123 452	118 645
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	5 572	11 653
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	26 936	20 945
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-26 109	-19 714
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		106	239
VASTGOEDRESULTAAT		129 956	131 767
IX. (-) Technische kosten	7	-9 417	-14 542
X. (-) Commerciële kosten	7	- 948	- 581
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	7	-2 124	-1 361
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	-1 584	-1 157
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	- 185	- 24
(+/-) Vastgoedkosten		-14 258	-17 666
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		115 699	114 101
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	9	-12 512	-9 841
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	10	8 970	1 874
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		112 157	106 134
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	215	213
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	-34 557	-74 982
OPERATIONEEL RESULTAAT		77 814	31 364
XIX. (+) Financiële opbrengsten	13	5 510	5 032
XX. (-) Interestkosten	13	-20 704	-30 010
XXI. (-) Andere financiële kosten	13	-11 371	-39 304
(+/-) Financieel resultaat		-26 566	-64 282
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		51 249	-32 918
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	14	- 651	- 461
(+/-) Belastingen		- 651	- 461
NETTORESULTAAT	15	50 598	-33 379
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)		46 659	-34 499
MINDERHEIDSBELANGEN		3 938	1 120
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (in €/aandeel) (groepsaandeel)		2,78	-2,45
Overige onderdelen van het totaalresultaat		-	-
TOTAALRESULTAAT		50 598	-33 379
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)		46 659	-34 499
MINDERHEIDSBELANGEN		3 938	1 120

Geconsolideerde balans

(in duizend €)

ACTIVA	Nota	30.09.10	30.09.09
I. Vaste activa		1 905 723	1 939 688
A. Goodwill	16	15 890	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	17	1 884 964	1 918 317
E. Andere materiële vaste activa	18	658	630
F. Financiële vaste activa	19	1 888	2 412
G. Vorderingen financiële leasing	20	2 323	2 439
II. Vlottende activa		79 352	49 707
A. Activa bestemd voor de verkoop	17	37 647	4 576
B. Financiële vlottende activa	19	411	551
C. Vorderingen financiële leasing	20	58	7 326
D. Handelsvorderingen	21	19 475	23 520
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	3 973	3 281
F. Kas en kasequivalenten	23	3 492	6 096
G. Overlopende rekeningen	24	14 296	4 357
TOTAAL ACTIVA		1 985 075	1 989 395
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota	30.09.10	30.09.09
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 081 884	1 049 999
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 017 445	988 367
A. Kapitaal		233 985	233 985
B. Uitgiftepremies		485 340	485 340
D. Reserves		21 113	21 113
E. Resultaat		277 008	247 930
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren		230 349	282 429
b. Nettoresultaat van het boekjaar		46 659	- 34 499
II. Minderheidsbelangen		64 439	61 632
VERPLICHTINGEN		903 191	939 396
I. Langlopende verplichtingen		604 919	764 268
B. Langlopende financiële schulden	25	584 796	745 414
a. Kredietinstellingen		425 552	529 068
c. Andere		159 245	216 346
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	26	20 122	18 854
II. Kortlopende verplichtingen		298 272	175 128
A. Voorzieningen	27	1 383	2 422
B. Kortlopende financiële schulden	25	205 967	47 019
a. Kredietinstellingen		205 967	1 877
b. Financiële leasing		-	45 142
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	28	84 169	110 506
F. Overlopende rekeningen	29	6 752	15 181
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 985 075	1 989 395

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend €)

	30.09.10	30.09.09
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	6 096	4 556
Nettoresultaat van het boekjaar	50 598	-33 379
Operationeel resultaat	77 814	31 364
Betaalde rente	-15 449	-24 337
Ontvangen rente	112	2 588
Ontvangen dividenden	162	439
Betaalde belastingen	- 625	- 501
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-3 774	-34 978
Andere resultaten	-7 643	-7 955
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten	43 161	116 360
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	299	178
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	216	193
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	34 557	74 982
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	3 774	34 978
Andere elementen	4 316	6 030
Aan het operationeel resultaat te onttrekken elementen met kaseffecten	-	- 213
Meerwaarde van realisatie op overdracht van vastgoedbelegging	-	- 213
NETTO-KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	93 759	82 769
Wijziging in werkkapitaal	-6 075	4 835
Beweging van rubrieken in activa	1 439	-1 713
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-7 514	6 548
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	87 684	87 604
Investerings (-) / Desinvesteringen (+)		
Overname Axento	-	-1 800
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-23 742	-29 848
Overdrachten	-	4 178
Andere materiële vaste activa	- 244	- 100
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-1 996	-1 817
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-25 982	-29 386
KASSTROMEN VÓÓR FINANCIERINGSACTIVITEITEN	61 702	58 218
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	43 473	-142 547
Stijging (+) / Daling (-) van de schulden van financiële leasing	-45 127	-12 941
Kapitaalverhoging en -vermindering	-	159 453
Dividend van het vorig boekjaar (-)	-62 652	-60 642
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-64 306	-56 678
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	-2 604	1 540
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	3 492	6 096

Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen (in duizend €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ⁽¹⁾	Niet- gedistri- bueerd resultaat	Eigen vermogen: groeps- aandeel	Minderheids- belangen	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.08	186 919	372 952	21 113	385 825	966 809	61 698	1 028 507
Totaalresultaat	-	-	-	-34 499	-34 499	1 120	-33 379
Kapitaalverhoging van Befimmo ⁽²⁾	47 065	112 387	-	-	159 453	-	159 453
Uitgekeerde dividenden	-	-	-	-103 396 ⁽³⁾	-103 396	-1 186	-104 582
Dividend 2008 Befimmo				-59 457	-59 457	-	-59 457
Voorschot op dividend 2009				-43 940	-43 940	-	-43 940
Dividend 2008 Fedimmo aan de minderheidsaandeelhouders					-	-1 186	-1 186
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.09	233 985	485 340	21 113	247 930	988 367	61 632	1 049 999
Totaalresultaat	-	-	-	46 659	46 659	3 938	50 598
Uitgekeerde dividenden	-	-	-	-17 581	-17 581	-1 131	-18 712
Dividendsaldo 2009 Befimmo				-17 581 ⁽³⁾	-17 581	-	-17 581
Dividend 2009 Fedimmo aan de minderheidsaandeelhouders					-	-1 131	-1 131
EIGEN VERMOGEN OP 30.09.10	233 985	485 340	21 113	277 008	1 017 445	64 439	1 081 884

(1) De reserves zijn als volgt aangelegd:

- wettelijk: 1,3 miljoen €
- niet-beschikbaar: 3,6 miljoen €
- beschikbaar: 16,2 miljoen €

(2) De kapitaalverhoging van juni 2009 maakte mogelijk om een totaal bedrag van 159,45 miljoen € te verzamelen, met aftrek van de kosten in verband met de transactie. Het aantal aandelen die het kapitaal van de Venootschap vertegenwoordigen, ging zo van 13.058.969 naar 16.790.103.

(3) De rubriek *Uitgekeerd dividend* omvat, voor het boekjaar 2008/2009, het dividend over het vorige boekjaar, dat in december 2008 werd uitbetaald voor een bedrag van 59,5 miljoen €, evenals het voorschot op dividend dat in juni 2009 toegekend werd (maar betaalbaar in december 2009), voor een bedrag van 43,9 miljoen €. Het dividendsaldo voor het boekjaar 2008/2009 werd uitbetaald in december 2009 voor een totaal bedrag van 17,6 miljoen €.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

1. Algemene informatie over de Vennootschap	107
2. Voornaamste boekhoudprincipes	107
3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	118
4. Sectorinformatie	119
5. Huurinkomsten	124
6. Met verhuur verbonden kosten	126
7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten	127
8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	128
9. Algemene kosten van de Vennootschap	128
10. Andere operationele opbrengsten en kosten	129
11. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	129
12. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	129
13. Financieel resultaat	130
14. Belastingen op het resultaat	132
15. Resultaat per aandeel	133
16. Goodwill	133
17. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	135
18. Andere materiële vaste activa	137
19. Financiële vlottende en vaste activa	137
20. Vorderingen financiële leasing	138
21. Handelsvorderingen	138
22. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	138
23. Kas en kasequivalenten	138
24. Overlopende rekeningen – activa	139
25. Langlopende en kortlopende financiële schulden	139
26. Andere langlopende financiële verplichtingen	140
27. Voorzieningen	141
28. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	141
29. Overlopende rekeningen – verplichtingen	141
30. Kwantitatieve omschrijving van de belangrijkste risico's	142
31. Personeelsbeloningen	147
32. Transacties met verbonden partijen	150

1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

Befimmo (“de Vennootschap”) is een Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap naar Belgisch recht, met Vast Kapitaal). Ze heeft de vorm van een “Commanditaire vennootschap op aandelen” naar Belgisch recht en haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945, 1160 Brussel (België).

De Vennootschap heeft tijdens het boekjaar 2006/2007 een meerderheidsparticipatie van 90% verworven in de Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht Fedimmo, opgericht op 28 december 2006. De sluitingsdatum van de boekjaren van Fedimmo NV is eveneens vastgesteld op 30 september. In juni 2008 richtte Befimmo de naamloze vennootschappen Meirfree en Vitalfree op, waarvan ze zelf hoofdaandeelhouder is. Deze vennootschappen sluiten hun boekjaar eveneens af op 30 september. Op 1 juli 2009 verwierf Befimmo alle aandelen van de Luxemburgse vennootschap Axento SA. Deze vennootschap sluit eveneens haar rekeningen af op 30 september.

De Vennootschap presenteert dus geconsolideerde Financiële Staten op 30 september 2010. De Raad van Bestuur van de Zaakvoerder Befimmo NV heeft de publicatie van deze geconsolideerde Financiële Staten op 10 november 2010 afgesloten en goedgekeurd.

De activiteiten van de Vennootschap zijn volledig gericht op het bezit en het beheer van een vastgoedportefeuille. Op 30 september 2010 bestond de portefeuille vooral uit kantoorgebouwen in Brussel, verhuurd aan openbare overheden of aan privé-bedrijven, evenals uit kantoorgebouwen in diverse steden in Vlaanderen en Wallonië, op lange termijn verhuurd aan openbare overheden, en uit een gebouw in Luxemburg-stad.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels en is opgenomen in de BEL20.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

Voorstellingsbasis

De geconsolideerde Financiële Staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (International Financial Reporting Standards), zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie. Ze worden voorgesteld in duizend €; afgerond op het dichtste duizendtal, tenzij anders vermeld. De boekhoudprincipes werden coherent toegepast voor de voorgestelde boekjaren.

Voor de opmaak van haar geconsolideerde Financiële Staten per 30 september 2010, heeft de Vennootschap de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die tijdens dit boekjaar van kracht werden toegepast, namelijk:

- > De IFRS-norm 8 – *Operationele segmenten*, die oplegt dat in de toelichting aanvullende sectorinformatie moet opgenomen worden. De toepassing van deze nieuwe norm had echter geen invloed op de bepaling van de afzonderlijk voor te stellen sectoren.
- > De amendementen bij de IAS-norm 40 – *Vastgoedbeleggingen*, die oplegt om in de vastgoedbeleggingen ook de gebouwen in herontwikkeling of in aanbouw op te nemen, wanneer ze voor verhuur bedoeld zijn. In dit geval wordt het vastgoed in herontwikkeling of in aanbouw tegen reële waarde gewaardeerd.
- > De herziening van de IAS-norm 23 – *Financieringskosten*, die oplegt de financieringskosten (intresten), opgelopen op de acquisitie, de bouw of de productie van een actief, dat pas na een lange periode kan benut of verkocht worden (in aanmerking komend actief), op te nemen in de kostprijs van dat actief. Rekening houdend met de voorgaande wijziging (herberekening van de herontwikkelingsprojecten of de bouwprojecten), zal deze herziening

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

geen impact hebben op het nettoresultaat maar enkel op de voorstelling van de bestanddelen van het resultaat. Dit nieuwe boekhoudprincipe is ex ante van toepassing vanaf 1 oktober 2009.

- > De amendementen bij de IAS-norm 1 – *Presentatie van de Jaarrekeningen*, die onder meer oplegt dat het volledige resultaat moet worden voorgelegd (total comprehensive income), met inbegrip van de direct in het eigen vermogen geregistreerde elementen van opbrengsten en uitgaven.
- > De amendementen bij de IFRS-norm 7 – *Financiële instrumenten*. Deze wijziging van de norm legt op dat er bijkomende informatie over de financiële instrumenten wordt gegeven, met name inzake de wijze waarop de reële waarde van een financieel instrument gewaardeerd wordt (3 niveaus).
- > Herziening van de IFRS-norm 3 – *Bedrijfscombinaties*, die voor de acquisities na 30 september 2009 aanzienlijke wijzigingen aanbrengt ten opzichte van de vroegere versie van de norm, met name: onmiddellijke activering van de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de acquisitie, waardering tegen de reële waarde van de eventuele prijstoeslagen en verwerking in het resultaat van de latere verschillen, verwerking van de acquisities in stappen, mogelijkheid om de minderheidsbelangen ('non-controlling interests'), tegen hun reële waarde te waarderen, met waardering van de goodwill tegen 100%. Daar de Vennootschap tijdens het boekjaar geen acquisitie uitvoerde, had de herziening van de IFRS-norm 3 geen invloed op de Financiële Staten.
- > De amendementen bij de IAS-norm 27 – *Geconsolideerde Jaarrekening en enkelvoudige Jaarrekening*, zouden een invloed kunnen hebben op de verwerking van de aankoop-/verkooptransacties van participaties in dochterondernemingen. Gezien de Vennootschap in de loop van het boekjaar geen dergelijke transacties uitvoerde, hadden de amendementen bij de IAS-norm 27 geen impact op de Financiële Staten.

De andere nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die in de loop van het boekjaar van kracht werden, hebben geen invloed op de Financiële Staten van de Vennootschap.

Daarnaast heeft de Vennootschap niet gekozen voor een vervroegde toepassing van de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die werden uitgegeven vóór de verplichte datum voor de bekendmaking van de geconsolideerde Financiële Staten, maar die pas van kracht werden na de afsluiting van huidig boekjaar op 30 september 2010, namelijk:

- > De IFRS-norm 9 – *Financiële instrumenten*, die de verwerking van de financiële instrumenten herstructureert, maar nog niet op Europees niveau werd goedgekeurd, in afwachting van de voltooiing van het hele project door de IASB. Deze norm zou in het boekjaar 2013-2014 van kracht moeten worden.
- > Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen, die een reeks kleine aanpassingen aan de bestaande normen en interpretaties inhouden. Tot deze wijzigingen behoort onder meer de aanpassing van de IAS-norm 17 – *Lease-overeenkomsten*, die bepaalt dat de huur van een grond voortaan als leasing kan geboekt worden, ook al is er geen eigendomsoverdracht gepland. Dit geldt onder meer voor de huur van grond op zeer lange termijn. Deze aanpassingen zouden geen significante invloed moeten hebben op de Financiële Staten van de Vennootschap. Deze verbeteringen komen in voege tijdens het boekjaar 2010-2011 en het boekjaar 2011-2012.
- > Aanpassingen aan de IAS-norm 24 – *Informatieverschaffing over verbonden partijen*, die onder meer de definitie van een verbonden partij wijzigt en uitzonderingen invoert voor de met de Staat verbonden entiteiten. Deze aanpassingen zouden een beperkte invloed kunnen hebben op de informatie die in de bijlagen over de verbonden partijen wordt verstrekt. De aanpassingen worden van kracht in het boekjaar 2011-2012.

De andere nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die in latere boekjaren van kracht worden, zouden geen impact moeten hebben op de Financiële Staten van de Vennootschap.

In de meeste gevallen is de waarde van de verrekende activa en verplichtingen in de IFRS-balans van Befimmo, gelijk aan hun reële waarde, gezien de belangrijkste activarubrieken (vastgoedbeleggingen, vastgoedcertificaten, enz.) geboekt worden tegen hun marktwaarde of tegen de slotkoers op de beurs, en de financiële schulden grotendeels met variabele rentevoeten werden afgesloten (met uitzondering van de schulden in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen, waarvan de rentevoet vast is, en die 10% van de financiële schuld vertegenwoordigen op 30 september 2010), terwijl de handelsschulden kortlopend zijn; de nominale waarden van deze verplichtingen zijn dus omzeggens gelijk aan hun marktwaarden.

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

De dochterondernemingen zijn de entiteiten waarover de Vennootschap de zeggenschap heeft. Dit betekent dat de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks, via haar dochterondernemingen, meer dan 50% van de stemrechten heeft, of de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen, om zo de voordelen die uit de activiteiten van de dochteronderneming voortvloeien, te bekomen.

De dochterondernemingen worden geconsolideerd door globale integratie vanaf de datum dat de Vennootschap de zeggenschap heeft. Ze worden gedeconsolideerd vanaf de datum dat de zeggenschap stopt.

Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit is een entiteit waarop de Vennootschap controle uitoefent in samenspraak, op basis van een contractueel akkoord met andere mede-ondernemers. Gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden geboekt volgens de methode van vermogensmutatie, vanaf de datum waarop de Vennootschap gezamenlijke controle uitoefent, tot de datum waarop die controle stopt.

Geassocieerde ondernemingen

De participaties in vennootschappen waarop de Vennootschap een duidelijke invloed uitoefent, zonder ze te controleren, worden geboekt volgens de methode van vermogensmutatie.

Uit de consolidatie uitgesloten transacties

De saldi en de intragroeptransacties alsook de latente winsten die uit intragroeptransacties resulteren, worden uitgesloten bij de opstelling van de geconsolideerde Financiële Staten. De latente winsten die resulteren uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden uitgeschakeld pro rata van het belang van de Vennootschap in deze ondernemingen. De latente verliezen worden op dezelfde manier als de latente winsten uitgesloten, maar alleen voor zover er geen aanwijzing van een eventuele waardevermindering is.

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in IFRS-norm 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt in goodwill op het actief van de balans geboekt. Indien dit verschil negatief is, wordt dit surplus (vaak negatieve goodwill of badwill genoemd), na bevestiging van de waarden, meteen in het resultaat geboekt.

De kosten in verband met de acquisitie, zoals erelonen aan adviseurs, worden rechtstreeks als last geboekt.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

De goodwill is onderworpen aan een minstens jaarlijks uit te voeren waardeverminderingstest, conform IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa* (zie toelichting hierna).

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta

De transacties in vreemde valuta worden initieel geboekt tegen de wisselkoers op de datum van de transacties.

Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen slotkoers omgerekend. De daaruit voortvloeiende winsten en verliezen worden in de resultatenrekening geboekt.

De winsten en verliezen die ontstaan uit de transacties in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening als financiële winsten of verliezen opgenomen.

Buitenlandse activiteiten

De activa en verplichtingen van buitenlandse activiteiten worden bij de consolidatie omgerekend in € tegen slotkoers. De resultaten worden omgerekend in € tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode. De omrekeningsverschillen worden naar het eigen vermogen overgebracht, onder de rubriek “omrekeningsverschillen”.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige financiële voordelen naar de Vennootschap zullen gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Immateriële activa worden initieel tegen kostprijs gewaardeerd. Na hun initiële boeking worden immateriële activa gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste schatting van hun gebruiksduur. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële vaste activa worden ten minste aan het eind van elk boekjaar herzien.

De uitgaven voor opleiding, reclame of marketing worden net als herstructureringskosten onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen.

Vastgoedbeleggingen

Algemene principes

Vastgoed dat wordt aangehouden voor huuropbrengsten op lange termijn, voor waardestijgingen of voor beide, en dat niet dient voor eigen gebruik door de Vennootschap, wordt als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoedbeleggingen worden bij boeking gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de verbonden transactiekosten en de niet-verrekenbare BTW. Bij gebouwen die worden verworven door een fusie, een splitsing of een inbreng van een dochteronderneming, worden de verschuldigde belastingen op de mogelijke meerwaarden op de overgenomen entiteiten opgenomen in de kostprijs van de betrokken activa. Na de initiële opname worden vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde gewaardeerd.

Vastgoedbeleggingen in herontwikkeling met het oog op voortgezet toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, blijven tegen hun reële waarde gewaardeerd. Gebouwen in aanbouw voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden eveneens tegen hun reële waarde geboekt.

Een onafhankelijke schatter bepaalt de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (“waarde akte in de hand”). Deze waardering is met name gebaseerd op de contante waarde van de nettohuuropbrengsten in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee), zoals uitgelegd in het overeenkomstige verslag van de expert. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt berekend door van deze investeringswaarde de uitgaven en belastingen (registratierechten en/of belasting over de toegevoegde waarde, notariskosten) die de investeerder moet maken om het eigendom te verwerven, af te trekken. Op basis van de verschillende transacties in de markt blijkt dat deze transactiekosten gemiddeld 2,5% ⁽¹⁾ bedragen voor vastgoed dat meer dan 2,5 miljoen € kost, en 10% tot 12,5% voor vastgoed met een lagere waarde, naargelang van het Gewest waarin het gelegen is.

Aan het einde van elk boekjaar bepaalt de onafhankelijke schatter gedetailleerd de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Aan het einde van de eerste drie kwartalen van het boekjaar past de schatter de waarde aan in overeenstemming met de evolutie van de markt en de specifieke kenmerken van het vastgoed.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde, worden in de resultatenrekening geboekt.

Commissies betaald aan de vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies verbonden aan de acquisitie van vastgoedbeleggingen worden opgenomen in de boekwaarde van het actief. Hetzelfde is van toepassing indien de acquisitie gebeurt via de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, de bijdrage in natura van een vastgoed tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of de inbreng van activa door een fusie of overname van een vastgoedonderneming. In bovenstaande gevallen worden de notarisen en auditkosten echter opgenomen als lasten in de resultatenrekening.

Commissies met betrekking tot de verhuur van vastgoed worden als lasten geboekt in de resultatenrekening.

Werken uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen

De boekhoudkundige verwerking van werken die aan de vastgoedbeleggingen worden uitgevoerd, hangt af van het type werk dat wordt uitgevoerd:

- > Verbeteringswerken: dit zijn werken die nu en dan worden uitgevoerd om het vastgoed functioneler te maken of om het comfort gevoelig te verbeteren, waardoor de huur kan stijgen en dus ook de geschatte huurwaarde kan verhogen. De kosten van deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken actief in zoverre de onafhankelijke schatter erkent dat de waarde van het vastgoed in gelijke mate toenam. Voorbeeld: installatie van airconditioning in een gebouw dat nog niet met een dergelijk systeem was uitgerust.
- > Uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd. Het gebouw wordt om zo te zeggen herbouwd, meestal met behoud van de bestaande structuur. Er worden moderne bouwtechnieken toegepast. De kosten voor deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het gebouw. De kosten voor leningen in verband met de herontwikkeling of de bouw van een gebouw, voor zover dit in deze periode geen opbrengsten oplevert, worden dan tegen hun reële waarde geboekt op de activazijde van de balans in de rubriek vastgoedbeleggingen. In zoverre de vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde gewaardeerd worden, heeft deze nieuwe boekhoudmethode geen impact op het nettoresultaat, maar enkel op de presentatie van de bestanddelen van het resultaat.

(1) Gemiddeld niveau van de kosten betaald op de transacties vastgesteld op de Belgische markt door de experts. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in de mededeling die de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

- > Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functies of comfort toevoegen aan het vastgoed, worden als last in de resultatenrekening geboekt. Voorbeelden: herstellingen aan het dak, vervanging van de liften of de ramen.

Vastgoed voor eigen gebruik

Een vastgoedbelegging die de eigenaar beslist zelf te betrekken, wordt herschikt binnen de materiële vaste activa. De kostprijs van de vastgoedbelegging wordt gelijk gesteld aan haar reële waarde op datum van de herschikking.

Indien de Vennootschap slechts een beperkt deel van het vastgoed zelf gebruikt, wordt dit geheel tegen reële waarde als een vastgoedbelegging gewaardeerd.

Overige materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle rechtstreeks toerekenbare kosten en het relevante gedeelte van de indirecte kosten die werden opgelopen om het actief gebruiksklaar te krijgen.

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien aan het einde van elk boekjaar. De gebruiksduur voor de verschillende types activa is:

Gebouwen

- > Gebouwen: 30 jaar.
- > Technische uitrusting: 20 jaar.
- > Verbeteringen aan gebouwen in eigendom: 10 - 20 jaar.
- > Verbeteringen aan geleasede gebouwen: leaseperiode - maximum 10 jaar.

Meubilair en voertuigen

- > Voertuigen: 4 jaar.
- > Computeruitrusting: 3 jaar.
- > Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar.
- > Geleasede uitrusting: duur van het contract.

Financiële activa

De financiële vaste activa bestaan uit:

- > tot einde looptijd aangehouden beleggingen;
- > activa aan reële waarde via de resultatenrekening;
- > voor verkoop beschikbare activa;
- > leningen en vorderingen.

In de balans worden ze onderverdeeld in vaste en vlottende financiële activa, gebaseerd op de intentie of waarschijnlijkheid van realisatie binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum.

- i. Tot einde looptijd aangehouden activa zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen en een vaste looptijd, waarvan de Vennootschap stellig voornemens en in staat is om ze aan te houden tot het einde van de looptijd.

Tot einde looptijd aangehouden beleggingen worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs aan de hand van de effectieve-rentemethode.

- ii. Activa aan reële waarde via de resultatenrekening. Deze activa omvatten:

- > voor handelsdoeleinden aangehouden activa, d.w.z. activa voornamelijk verworven met het doel ze op korte termijn weer te verkopen;
- > activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, in overeenstemming met IAS 39.

Deze twee categorieën van activa worden tegen reële waarde geboekt. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde winsten en verliezen die ontstaan uit wijzigingen in de reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening in de periode waarin ze ontstaan.

- iii. Voor verkoop beschikbare activa zijn niet-afgeleide financiële activa die ofwel worden ondergebracht in deze categorie, ofwel niet kunnen worden ondergebracht in één van de andere categorieën.

Voor verkoop beschikbare activa worden tegen reële waarde geboekt. Niet-gerealiseerde winsten en verliezen die uit een waardeverandering ontstaan, worden in het eigen vermogen verwerkt. Indien de activa verkocht worden of in waarde verminderen, worden de geaccumuleerde waardevariëaties die voorheen in het eigen vermogen waren opgenomen, overgebracht naar de resultatenrekening.

- iv. Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd zijn op een actieve markt. Ze ontstaan wanneer de Vennootschap rechtstreeks geld verleent aan een schuldenaar, zonder de intentie deze vordering te verhandelen.

Leningen en vorderingen worden initieel tegen hun nominale waarde gewaardeerd, verminderd met een relevante voorziening voor dubieuze debiteuren, plus of min de geaccumuleerde afschrijvingen, gebruik makend van de effectieve-rentemethode van elk verschil tussen het oorspronkelijke bedrag en het bedrag op de vervaldatum. Het bedrag van de voorziening wordt in de resultatenrekening opgenomen.

Afgeleide financiële instrumenten (“derivaten”)

De Vennootschap gebruikt derivaten (“afgeleide financiële instrumenten”) om het renterisico af te dekken dat voortvloeit uit de financiering van haar activiteiten. De Vennootschap houdt geen derivaten aan noch geeft zij derivaten uit voor speculatieve doeleinden. Derivaten die niet in aanmerking komen voor indekkingsboekhouding (volgens de IFRS-normen) worden echter verwerkt als financiële instrumenten aangehouden voor handelsdoeleinden.

Derivaten worden initieel tegen hun kostprijs gewaardeerd. De waardering na de eerste opname gebeurt tegen reële waarde. De boeking van de daaruit voortvloeiende winsten of verliezen hangt af van het feit of indekkingsboekhouding wordt toegepast en eventueel ook van de aard van de afgedekte positie.

Bij aanvang van de dekking wordt het derivaat ingedeeld als een dekking van het risico van veranderingen in de reële waarde van geboekte activa of verplichtingen of van een vaststaande toezegging (reële waarde-indekking) of als een dekking van een mogelijke toekomstige kasstroom (kastroomindekking).

Derivaten die voldoen aan de criteria voor indekkingsboekhouding worden als volgt verwerkt:

(i) Reële waarde-indekking

Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die worden ingedeeld als en voldoen aan de criteria van reële waarde-indekkingen, worden opgenomen in de resultatenrekening, samen met elke wijziging in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die verbonden is met het afgedekte risico.

(ii) Kasstroomindekking

Het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van derivaten die beantwoorden aan de criteria van een kasstroomindekking, wordt via het eigen vermogen verwerkt. De winst of het verlies verbonden met het niet-effectieve deel wordt direct in de resultatenrekening geboekt.

De geaccumuleerde bedragen in het eigen vermogen worden overgebracht naar de resultatenrekening in de periodes waarin de afgedekte kasstromen de resultatenrekening beïnvloeden.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een indekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, blijven de geaccumuleerde winsten en verliezen behouden in het eigen vermogen. Ze worden pas opgenomen in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte kasstromen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Indien de afgedekte kasstromen niet langer worden verwacht, worden de geaccumuleerde winsten of verliezen uit het eigen vermogen onmiddellijk naar de resultatenrekening overgebracht.

Zelfs indien ze een effectieve economische indekking garanderen, beantwoorden sommige instrumenten niet aan de definitie van indekkingsboekhouding (hedge accounting) in overeenstemming met IAS 39. De wijzigingen in de reële waarde van derivaten die niet voldoen aan de criteria van hedge accounting, worden rechtstreeks in de resultatenrekening geboekt.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Een vastgoed wordt als bestemd voor verkoop beschouwd wanneer deze beantwoordt aan de criteria die in de IFRS-norm 5 worden bepaald.

Een vastgoed bestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen.

Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, verminderd met de bedragen die als niet meer invorderbaar beschouwd worden. Deze waardevermindering wordt in de resultatenrekening geboekt.

Kas en kasequivalenten

Geldmiddelen (kas) omvatten de contante en direct opvraagbare deposito's. Kasequivalenten zijn kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in een gekend bedrag aan geldmiddelen, en die een looptijd hebben van drie maanden of minder en geen materieel risico van waardeveranderingen inhouden.

Deze componenten worden in de balans opgenomen tegen hun nominale waarde of hun kostprijs.

Bijzondere waardeverminderingen

De Vennootschap herzielt op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van de materiële en immateriële activa (behalve de vastgoedbeleggingen) om na te gaan of er een aanwijzing van mogelijk waardeverlies is. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest toegepast. Dit gebeurt jaarlijks systematisch op de kasstroomgenererende eenheden (KGE) of de KGE-groepen waaraan goodwill werd toegerekend in het kader van een bedrijfscombinatie.

Een vastgoedbelegging is in principe een KGE voor zover ze inkomsten van geldmiddelen genereert, onafhankelijk van andere activa.

Een waardeverminderingstest vergelijkt de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) met zijn realiseerbare waarde, die overeenkomt met het hoogste bedrag van (i) zijn reële waarde verminderd met de verkoopkosten en (ii) zijn bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het gebruik van een actief of een KGE (KGE-groep).

Indien de boekwaarde van een actief of van een KGE (KGE-groep) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt het surplus als een bijzonder waardeverminderingverlies direct geboekt in de resultatenrekening, in de eerste plaats als vermindering van de goodwill voor de KGE (KGE-groep).

Waardeverliezen worden later teruggenomen uit het resultaat indien de realiseerbare waarde van een actief of KGE (KGE-groep) hoger is dan de boekwaarde ervan, behalve bij waardeverminderingen op de goodwill, die nooit worden teruggenomen.

Maatschappelijk kapitaal

Gewone aandelen worden in het eigen vermogen opgenomen.

De kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden zonder belastingen in mindering van de ontvangsten in het eigen vermogen opgenomen.

Dividenden worden opgenomen als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders worden toegekend.

Rentdragende leningen

Leningen worden initieel opgenomen tegen het bedrag van de ontvangsten, verminderd met de transactiekosten.

Daarna worden de leningen tegen de geamortiseerde kostprijs gewaardeerd. Elk verschil tussen de netto-ontvangsten en de inkoopwaarde wordt in de resultatenrekening geboekt, over de periode van de leningen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de effectieve-rentemethode.

Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun nominale waarde gewaardeerd.

Personeelsbeloningen

De Vennootschap heeft zowel toegezegde pensioenregelingen als toegezegde bijdragenregelingen.

> Een toegezegde pensioenregeling is een pensioenplan dat een bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensioen en dat meestal afhangt van verschillende factoren zoals de leeftijd, de diensttijd en het loon.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

Het in de balans geboekte bedrag is gebaseerd op actuariële berekeningen (met de “projected unit credit”-methode). Het vertegenwoordigt de contante waarde van de uitkeringsverplichtingen, rekening houdend met de niet-opgenomen actuariële winsten of verliezen, verminderd met de nog niet opgenomen pensioenkosten van verstreken diensttijd en met de reële waarde van de fondsbeleggingen. Indien dit bedrag positief is, wordt een voorziening aangelegd op de passiefzijde. Deze vertegenwoordigt de toeslag die de Vennootschap aan haar werknemers zou moeten betalen bij hun pensioen. Indien dit bedrag negatief is, wordt op de balans enkel een actief opgenomen als de Vennootschap in de toekomst voordeel kan halen uit deze overfinanciering van het plan.

Actuariële winsten en verliezen worden geboekt indien de netto cumulatieve niet-opgenomen winsten of verliezen aan het einde van de vorige verslagperiode de hoogste waarde overschrijden tussen (i) 10% van de geactualiseerde waarde van de toegezegde pensioenregeling op die datum en (ii) 10% van de reële waarde van de activa van het plan op die datum. Het gedeelte van de actuariële winsten en verliezen dat deze limieten overschrijdt wordt gedeeld door de verwachte gemiddelde resterende dienstperiode van de werknemers die in het plan participeren. Deze berekeningen worden uitgevoerd voor elke toegezegde pensioenregeling van de Vennootschap.

- > Een toegezegde bijdragenregeling is een pensioenplan waarbij de Vennootschap vaste bijdragen afdraagt aan een aparte entiteit. De Vennootschap heeft geen enkele, in rechte afdwingbare of feitelijke, verplichting om bijkomende bijdragen te betalen indien het fonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij in de huidige of voorbije dienstperiodes hebben geleverd.

De bijdragen worden als lasten opgenomen wanneer ze verschuldigd zijn, en worden dan in de personeelskosten verwerkt.

Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen, wanneer:

- > er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting is ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- > het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om deze verplichting af te wikkelen; en
- > het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag dat als voorziening wordt geboekt, is de best mogelijke schatting van de uitgave die nodig is om de bestaande verplichting op de afsluitingsdatum af te wikkelen. Wanneer het effect van de tijdwaarde van geld materieel is, dan is het bedrag van de voorziening de contante waarde van de uitgave die waarschijnlijk vereist is om de verplichting af te wikkelen.

Opbrengsten

De huuropbrengsten uit gewone huurovereenkomsten worden in de opbrengsten opgenomen over de leaseperiode in overeenstemming met het toerekeningsbeginsel.

Aan de klanten toegekende huurkortingen of andere voordelen worden lineair opgenomen over de eerste vaste huurperiode.

Winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

Belastingen op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante belasting en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening behalve wanneer ze betrekking hebben op transacties of gebeurtenissen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen in het eigen vermogen opgenomen.

De over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare belasting is het verwachte te betalen bedrag op de fiscale winst van de verslagperiode, waarbij gebruik gemaakt wordt van de belastingtarieven van toepassing op de afsluitingsdatum en elke aanpassing aan de verschuldigde (of verrekenbare) belastingen met betrekking tot vorige verslagperiodes.

Uitgestelde belastingen worden aan de hand van de balansmethode (liability method) berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief of een verplichting en hun boekwaarde in de Financiële Staten.

Deze belastingen worden gewaardeerd op grond van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn wanneer het actief zal gerealiseerd worden of wanneer de verplichting wordt afgewikkeld.

Uitgestelde belastingvorderingen worden enkel geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om het tijdelijke verschil te verrekenen.

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Cruciale beoordelingen bij de toepassing van de boekhoudprincipes van de Vennootschap

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Vennootschap, behalve bij beperkte uitzonderingen, van oordeel geweest dat vrijwel alle risico's en voordelen eigen aan de eigendom van de activa niet op de huurder zijn overgedragen en dat deze contracten bijgevolg gewone huurovereenkomsten vormen overeenkomstig de IAS 17-norm.

Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Schatting van de reële waarde en, in voorkomend geval, van de bedrijfswaarde van vastgoedbeleggingen

De reële waarde en, in voorkomend geval, de bedrijfswaarde van vastgoedbeleggingen worden geraamd door een onafhankelijk schatter, volgens de principes die in de boekhoudprincipes worden uiteengezet.

Geschillen en onzekerheden

Befimmo is, als verweerster of als eiseres, verwickeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal geen belangrijke weerslag kunnen hebben voor Befimmo. De waarschijnlijkheid van eruit resulterende activa of passiva is namelijk bijzonder klein of het gaat om relatief onaanzienlijke bedragen.

4. SECTORINFORMATIE ⁽¹⁾

Befimmo heeft een vastgoedportefeuille die voor 100% uit kantoren bestaat.

Naar aanleiding van de overname van Fedimmo in december 2006, werden de sectoren Vlaanderen en Wallonië ingericht. Daarnaast werd ook de sector Luxemburg ingericht, na de overname van het gebouw Axento in juli 2009.

Geografisch is de vastgoedportefeuille van Befimmo grotendeels in Brussel gelegen (71,8%). De resterende 28,2% betreft gebouwen in Vlaanderen (19%), Wallonië (4,8%) en Luxemburg-stad (4,4%).

Op de Brusselse markt (zie kaart in het beheersverslag) kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden:

CBD (Central Business District)

Stadscentrum

Markt:

- > Voorraad: 2,2 miljoen m²
- > Significante aanwezigheid van Belgische overheidsbesturen, banken en advocaten
- > Huurleegstand: 5,4% (ongeveer 118.000 m²), stabiel sinds een jaar
- > Speculatieve projecten tegen einde 2012: ongeveer 11.000 m²
- > Take-up 2010 (Q1-Q3): ongeveer 58.000 m²

De huidige of komende ontwikkelingen nemen af ten opzichte van de laatste jaren.

Met de Zuidwijk erbij blijft de leegstand in het Stadscentrum de laagste van de Brusselse markt (5,4%).

Befimmo:

Meer dan 16% van de portefeuille van Befimmo is in het stadscentrum gelegen. Het betreft 9 gebouwen en een totale oppervlakte van 109.639 m², een daling door de overdracht van het Empress Court, die tijdens het boekjaar 2010/2011 zou afgerond moeten worden.

De leegstand van Befimmo lijkt hoog op 30 september 2010 (6,4%). Dit is toe te schrijven aan de renovatie van het gebouw Central Gate, dat deels leeg is.

Leopoldwijk

Markt:

- > Voorraad: 3,4 miljoen m².
- > Opvallende aanwezigheid van de Europese instellingen en vertegenwoordigingskantoren.
- > Huurleegstand: 9,6% (ongeveer 327.000 m²), hoger wegens de oplevering van speculatieve projecten.

Ten opzichte van de andere submarkten zijn er in de Leopoldwijk nog vrij veel ontwikkelingen aan de gang of gepland. Tegen eind 2012 zal ongeveer 61.000 m² aan speculatieve kantoorprojecten opgeleverd worden.

- > Take-up in 2010 (Q1-Q3): ongeveer 38.000 m².

(1) Bron: gegevens van de vastgoedmarkt: CB Richard Ellis – 30 september 2010.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

In de Leopoldwijk, de duurste wijk van Brussel, zijn de huurprijzen tien jaar lang gestegen, tot 2005. Sindsdien gingen ze echter naar beneden. De "prime" huurprijs daalde van 300 €/m² op 30 september 2009 naar 285 €/m² op 30 september 2010.

Befimmo:

16,3% van de portefeuille van Befimmo ligt in de Leopoldwijk. Het gaat om 7 gebouwen en 2 gebouwen in renovatie, op een totale oppervlakte van 76.144 m².

Het betreft gebouwen op een bijzonder goede ligging (Schumanrotonde, Wiertzstraat) of die voor lange termijn aan de openbare sector verhuurd zijn (Jozef II, Kunstlaan). Voor dit vastgoed is de onzekerheid dus niet groot. De bezettingsgraad (buiten lopende projecten) blijft er erg hoog, met een percentage van bijna 99%.

Noordwijk

Markt:

- > Voorraad: 1,5 miljoen m².
- > Veel Belgische en gewestelijke overheidsbesturen.
- > Huurleegstand: 9,4% (ongeveer 139.000 m²), een stijging.
- > Take-up in 2010 (Q1-Q3): ongeveer 44.000 m², een forse toename vergeleken met dezelfde periode een jaar eerder.

In de Noordwijk nam de leegstand gedurende de laatste jaren sterk toe, naar aanleiding van de oplevering van speculatieve projecten.

Deze graad zou echter moeten stabiliseren, of zelfs afnemen, gezien er in de twee volgende jaren geen enkel speculatief project meer zou opgeleverd moeten worden.

Befimmo:

Bijna 24% van de portefeuille van Befimmo ligt in de Noordwijk. Dit komt overeen met 3 gebouwen (en een grond), of een totale oppervlakte van 187.506 m².

De portefeuille van de Noordwijk (WTC Torens 2 en 3 en Noordbuilding) is tamelijk veiliggesteld omdat de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten in deze wijk lang is (10 jaar op 30 september 2010).

Gedecentraliseerde zone

Markt:

- > Voorraad: 2,9 miljoen m².
- > In dit segment treft men vooral privébedrijven aan, en in geringere mate de Europese Commissie (back-office).
- > De huurleegstand blijft betrekkelijk groot: 14,6% (ongeveer 418.000 m²), een stijging sinds de voorbije twee jaren, wegens de economische vertraging.
 - Speculatieve projecten tegen einde 2012: 23.000 m².
- > Take-up in 2010 (Q1-Q3): ongeveer 74.000 m².

Befimmo:

6,9% van de portefeuille van Befimmo, namelijk 7 gebouwen en een ½ verdieping in een gebouw, ligt in de gedecentraliseerde zone. De totale oppervlakte bedraagt 60.794 m².

De huursituatie van de gebouwen in de gedecentraliseerde zone is op korte en middellange termijn gestabiliseerd gezien de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van deze gebouwen relatief lang is (4 jaar op 30 september 2010).

De huurleegstand van Befimmo in dit segment (9,4%) ligt onder het marktgemiddelde (14,6%), maar nam sinds vorig jaar toe na het geplande vertrek van een huurder uit een gebouw.

Rand

Markt:

- > Voorraad: 1,9 miljoen m².
- > In dit segment zijn vooral privé-bedrijven aanwezig die zeer gevoelig zijn voor de economische conjunctuur.
- > Belangrijke huurleegstand: 23,6% (ongeveer 456.000 m²), die gedurende de laatste twee jaar toeneemt wegens de economische achteruitgang.

Er werden minder nieuwe projecten ontwikkeld. We tellen ongeveer 32.000 m² speculatieve kantoorprojecten die tegen eind 2012 worden opgeleverd.

- > Take-up in 2010 (Q1-Q3): ongeveer 69.000 m².

Befimmo:

8,5% van de portefeuille van Befimmo ligt in de rand. Dit komt neer op 7 gebouwen en kantoorparken voor een totale oppervlakte van 106.470 m².

De vinnige concurrentie oefent een sterke neerwaartse druk uit op de huurprijzen en zet de eigenaars aan om de huurders belangrijke huurvoordelen te verlenen.

Vlaanderen en Wallonië

Vlaanderen

19% van de portefeuille van Befimmo, namelijk 33 gebouwen met een totale oppervlakte van 180.563 m², ligt in Vlaanderen. Dit cijfer slonk lichtjes door de verkoop van het gebouw Kattendijkdok, die in de loop van het boekjaar 2010/2011 afgewikkeld zou moeten worden.

De gebouwen in Vlaanderen trekken algemeen partij van een ligging in het stadscentrum en zijn voor lange termijn verhuurd aan overheidsbesturen. Uitzonderingen zijn twee gebouwen in Antwerpen en Leuven die in juni 2008 verworven werden en ook op lange termijn verhuurd zijn.

De bezettingsgraad bedraagt 100%.

Wallonië

4,8% van de portefeuille van Befimmo, namelijk 20 gebouwen voor een totale oppervlakte van 95.601 m², ligt in Wallonië.

Deze gebouwen liggen meestal in het stadscentrum en zijn voor lange termijn verhuurd aan administraties in de overheidssector.

De bezettingsgraad bedraagt 100%.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

Luxemburg

Markt:

- > Voorraad: 3,5 miljoen m².
- > De helft van het kantoorpark van Luxemburg-stad is gelegen in het CBD en in de Kirchbergwijk.
- > De belangrijkste huurders behoren tot de financiële sector, die alleen al 32% van alle huurders vertegenwoordigt, en de Europese instellingen (19%).
- > Huurleegstand: 8,2%, een fikse stijging (+55%) als gevolg van de economische vertraging.
- > Take-up in 2010 (Q1-Q3): ongeveer 84.000 m².

Befimmo:

4,4% van de portefeuille van Befimmo is in Luxemburg-stad gelegen, na de overname, op 1 juli 2009, van alle aandelen van de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht Axento, die een gloednieuw kantoorgebouw (13.447 m²) bezit op het Kirchbergplateau, aan de avenue Kennedy.

Vandaag is drie vierde van het gebouw verhuurd. Voor het saldo van de oppervlaktes beschikt Befimmo over een huurwaarborg van 18 maanden die op 31 december 2010 verstrijkt.

(in duizend €)	Brussel Central Business District		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	65 751	64 117	9 405	10 320	11 049	11 639
B. Operationeel vastgoedresultaat	62 520	61 914	8 219	9 732	9 189	10 332
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	- 15 112	- 31 186	- 9 285	- 11 912	- 7 945	- 13 974
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	-	215	-	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	47 408	30 728	- 851	- 2 180	1 243	- 3 642
Percentage per segment	58,3%	78,1%	-1,0%	-5,5%	1,5%	-9,3%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)						
Groepsaandeel						
Minderheidsbelangen						
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	1 095 405	1 082 743	130 228	139 359	159 632	166 736
<i>waarvan investeringen van het jaar</i>	27 773	18 898	674	- 88	842	1 066
Overige activa	-	7 269	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 102 796	1 097 403	130 228	139 359	159 632	166 736
Percentage per segment	55,6%	55,2%	6,6%	7,0%	8,0%	8,4%
TOTAAL VERPLICHTINGEN						
Totaal eigen vermogen						
Groepsaandeel						
Minderheidsbelangen						
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN	-	50 785	-	-	-	-

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09	2009/10	2008/09
11 042	10 729	21 388	20 913	5 376	1 366	-	-	124 012	119 086
10 115	10 308	20 394	20 461	5 262	1 354	-	-	115 699	114 101
- 3 367	- 5 949	443	- 8 088	709	- 3 873	-	-	- 34 557	- 74 982
-	-	-	213	-	-	-	-	215	213
6 747	4 359	20 837	12 586	5 971	- 2 520	-	-	81 356	39 331
8,3%	11,1%	25,6%	32,0%	7,3%	-6,4%	-	-	100%	100%
						- 12 512	- 9 841	- 12 512	- 9 841
						8 970	1 874	8 970	1 874
						- 26 566	- 64 282	- 26 566	- 64 282
						- 651	- 461	- 651	- 461
								50 598	- 33 379
								46 659	- 34 499
								3 938	1 120
2 673	2 673	5 826	5 826	-	-	-	-	15 890	15 890
91 466	92 149	363 636	360 374	82 244	81 532	-	-	1 922 611	1 922 893
2 685	4 991	2 819	4 981	3	93 495	-	-	34 795	123 342
2 381	2 496	-	-	-	-	44 193	40 847	46 574	50 612
96 521	97 318	369 462	366 200	82 244	81 532	44 193	40 847	1 985 075	1 989 395
4,9%	4,9%	18,6%	18,4%	4,1%	4,1%	2,2%	2,1%	100%	100%
						903 191	888 611	903 191	939 396
						1 081 884	1 049 999	1 081 884	1 049 999
						1 017 445	988 367	1 017 445	988 367
						64 439	61 632	64 439	61 632
-	-	-	-	-	-	1 985 075	1 938 610	1 985 075	1 989 395

5. HUURINKOMSTEN

Rubr. I. Huurinkomsten (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Huur	119 900	118 276
Gegarandeerde inkomsten	4 901	1 265
Huurkortingen	-1 229	-1 340
Huurvoordelen	- 68	97
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	507	787
Huurinkomsten	124 012	119 086

Deze tabel bevat de bestanddelen van het huurinkomen. Naast het huurgeld bestaan de huurinkomsten ook uit:

- de elementen die verband houden met de spreiding van de toegekende huurkortingen, die volgens de IFRS-normen worden geboekt en waarvan het effect geneutraliseerd wordt in Rubriek XV van de resultatenrekening;
- en de vergoedingen in verband met de vervroegde verbrekingen van huurovereenkomsten.

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Op minder dan één jaar	120 244	123 893
Tussen één en vijf jaar	387 080	390 694
Op meer dan vijf jaar	627 308	661 355
Huurinkomsten	1 134 632	1 175 943

Deze tabel geeft een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurvorderingen die Befimmo zeker zal innen, op basis van de lopende huurovereenkomsten. Het gaat wel degelijk om de niet-geïndexeerde huurgelden die zullen geïnd worden vóór de volgende tussentijdse vervaldag die in de huurovereenkomsten bepaald is.

De door Befimmo geïnde voorwaardelijke huurgelden vertegenwoordigen de indexering die jaarlijks wordt toegepast op de huurgelden, en bedragen respectievelijk 0,00 miljoen € en 2,49 miljoen € voor de boekjaren 2009/2010 en 2008/2009.

Type-huurovereenkomst van Befimmo

De grote meerderheid van de gebouwen van Befimmo CommVA (hier zijn met name de gebouwen van Fedimmo NV, de gebouwen verhuurd aan de Regie der Gebouwen en gericht bepaalde andere huurovereenkomsten buiten beschouwing gelaten) is verhuurd volgens een type-huurcontract, met een duur van meestal minstens negen jaar en met, afhankelijk van het geval, mogelijkheden voor eventuele 'breaks' op de driejaarlijkse vervaldagen, mits kennisgeving van opzegging van minstens zes maanden vóór de vervaldag.

De huurcontracten zijn buiten deze tussentijdse vervaldagen niet opzegbaar, en kunnen meestal niet stilzwijgend worden verlengd.

De huurgelden zijn meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurgelden worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van het huurcontract, met als minimum meestal de laatste huurprijs (of, voor de huurcontracten van de Regie der Gebouwen, de basishuurprijs).

De gemeenschappelijke en individuele lasten evenals de verzekeringspremies zijn in de meeste gevallen ten laste van de huurders die, om deze bedragen te dekken, driemaandelijks (of halfjaarlijks), samen met de huur, een provisie betalen. Jaarlijks wordt een afrekening gemaakt van alle werkelijk opgelopen kosten.

Belastingen, taksen en onroerende voorheffing worden ook integraal op de huurders afgewenteld.

Om te garanderen dat zij de verplichtingen vervullen die hen uit hoofde van het huurcontract toekomen, leveren de huurders (behalve de Belgische Staat en sommige Vertegenwoordigingen) meestal een bankwaarborg die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

Een expert stelt een gedetailleerde plaatsbeschrijving op wanneer de huurders hun intrek nemen. Aan het eind van het huurcontract dienen de huurders de ruimtes in de oorspronkelijke staat te herstellen, onder voorbehoud van normale slijtage. De expert stelt een plaatsbeschrijving op wanneer het pand verlaten wordt. De huurders zijn een vergoeding verschuldigd die het bedrag van de huurschade en van eventuele onbeschikbaarheid van de ruimtes tijdens de herstellingswerken dekt.

De huurders mogen hun huurcontract niet overdragen en de lokalen niet onderverhuren zonder voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder. Indien Befimmo akkoord gaat met de overdracht van een huurcontract, blijven overdrager en overnemer hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk tegenover Befimmo.

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

Type-huurovereenkomst van Fedimmo

Voor de gebouwen van Fedimmo NV die aan de Belgische Staat worden verhuurd, wordt een type-huurcontract gebruikt.

De huurcontracten zijn niet opzegbaar vóór de vervaldagen, en zijn meestal voor een langere termijn afgesloten. Behoudens opzegging met kennisgeving vóór het verstrijken van de termijn worden ze stilzwijgend verlengd voor een duur die afhankelijk is van het contract.

De huurgelden zijn halfjaarlijks betaalbaar in de loop van dat halfjaar en kennen een jaarlijkse indexering met als minimum de initiële huurprijs.

De huurlasten zijn krachtens de bijzondere voorwaarden ten laste van de huurder; belastingen en taksen zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Twee experts – de ene benoemd door de huurgever, de andere door de huurder – stellen een plaatsbeschrijving op bij de ingebruikname en bij het verlaten van de ruimtes, teneinde de vergoeding voor huurschade te bepalen die de huurder de huurgever verschuldigd is.

De Belgische Staat is als huurder niet gehouden een huurwaarborg te leveren. Indien het huurcontract wordt overgedragen aan een andere persoon dan een overheidsdienst, moet echter een huurwaarborg worden aangelegd.

De huurder mag de ruimtes niet onderverhuren tenzij met instemming van de huurgever, behalve aan een overheidsdienst. Bij onderverhuring of overdracht van het huurcontract blijven de huurder en de onderverhuurder of cessionaris hoofdelijk en ondeelbaar alle verplichtingen van het huurcontract verschuldigd.

Het type-huurcontract voorziet in de verbintenis vanwege de verhuurder (Fedimmo NV) om binnen de drie jaar werkzaamheden voor de wederinstaatstelling uit te voeren (opgesomd in een specifieke bijlage bij elk huurcontract) en, correlatief voor al deze werken, in een verhoging van de huurprijs (eveneens gepreciseerd in deze bijlage), verschuldigd door de huurder (de Belgische Staat). De verhoging van de huur voor elke rubriek binnen de werkzaamhedenlijst wordt berekend volgens een regel van drie en wordt toegepast bij de realisatie van elke afzonderlijke rubriek van deze werkzaamheden.

Fedimmo NV heeft aldus binnen de vooropgestelde termijn het algemeen programma van werkzaamheden voor een budget van 26,8 miljoen € afgewerkt (renovatieprogramma 2007/2009). Het gedeelte van het programma met

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

betrekking tot de Toren WTC 3 (budget 22,2 miljoen €) werd op verzoek van de Belgische Staat uitgesteld en zal over de periode 2009/2012 uitgevoerd worden.

De huurcontracten worden geregistreerd.

6. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

Rubr. III. Met verhuur verbonden kosten (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Te betalen huur op gehuurde activa	- 261	- 263
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 519	- 290
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	221	113
Met verhuur verbonden kosten	- 560	- 441

Deze tabel bevat de bedragen:

- enerzijds van de te betalen huur op verhuurde activa, die vervolgens zullenerverhuurd worden aan de klanten van de Vennootschap;
- anderzijds van de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen (gerealiseerd en niet-gerealiseerd).

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Op minder dan één jaar	435	368
Tussen één en vijf jaar	1 377	1 182
Op meer dan vijf jaar	11 654	11 674
Betaalde huurprijzen	13 466	13 224

Deze tabel bevat een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurgelden die in alle zekerheid door Befimmo zullen worden betaald krachtens de lopende huurovereenkomsten, met betrekking tot de huurcontracten die Befimmo in de hoedanigheid van huurder (huur van gebouwen, voertuigen, enz.) heeft afgesloten. De vermelde huurgelden zijn vaststaand en houden dus geen rekening met de toekomstige indexeringen. De voorwaardelijke huurgelden, betaald door Befimmo, voornamelijk gevormd door de jaarlijks toegepaste indexering op de huurprijzen, worden voor de twee voorgaande boekjaren op minder dan 10.000 € geraamd.

7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

2009/2010 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO		RECUPERATIE
Rubr. IX. Technische kosten	-9 417		5 572
<u>Recurrente</u>	<u>-7 179</u>	<u>-3 924</u>	<u>3 255</u>
Herstellingen	-5 017	-2 453	2 564
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 281	- 906	375
Verzekeringspremies	- 881	- 565	316
<u>Niet recurrente</u>	<u>-2 238</u>	<u>-1 165</u>	<u>1 073</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,...)	-2 056	-1 482	574
Schadegevallen	- 182	317	94
		-	86
			319
Rubr. XII. Beheerkosten vastgoed	-1 584	- 340	1 244
Externe beheervergoedingen	-1 584	- 340	1 244
Rubr. X. Commerciële kosten	- 948	- 948	
Makelaarscommissies	- 712	- 712	
Publiciteit	- 15	- 15	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 222	- 222	
Rubr. XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 124	-2 124	
Rubr. XIII. Andere vastgoedkosten	- 185	- 185	
Vastgoedkosten	-14 258	-8 686	5 572
			Rubr. IV Recuperatie van vastgoedkosten

2008/2009 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO		RECUPERATIE
Rubr. IX. Technische kosten	-14 542		11 653
<u>Recurrente</u>	<u>-5 866</u>	<u>-2 600</u>	<u>3 266</u>
Herstellingen	-3 495	-1 025	2 471
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 248	- 930	318
Verzekeringspremies	-1 122	- 646	477
<u>Niet recurrente</u>	<u>-8 676</u>	<u>-1 165</u>	<u>7 511</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,...)	-8 559	-1 733	6 826
Schadegevallen	- 117	568	24
			120
			541
Rubr. XII. Beheerkosten vastgoed	-1 157	- 282	876
Externe beheervergoedingen	-1 157	- 282	876
Rubr. X. Commerciële kosten	- 581	- 581	
Makelaarscommissies	- 212	- 212	
Publiciteit	- 50	- 50	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 320	- 320	
Rubr. XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1 361	-1 361	
Rubr. XIII. Andere vastgoedkosten	- 24	- 24	
Vastgoedkosten	-17 666	-6 013	11 653
			Rubr. IV Recuperatie van vastgoedkosten

Deze tabellen wijzen, voor het boekjaar 2009/2010 en het boekjaar 2008/2009, op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Rubr. V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26 936	20 945
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	11 391	10 711
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	15 545	10 233
Rubr. VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26 109	-19 714
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-9 893	-8 953
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-16 216	-10 761
Totaal	827	1 231

De meeste huurcontracten bepalen dat de huurlasten en belastingen door de huurders gedragen worden. Bepaalde huurcontracten bevatten echter andere overeenkomsten zoals een forfaitaire facturering van de lasten die voor risico van de eigenaar blijven, of dat bepaalde belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

9. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Rubr. XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Personeelskosten	4 906	3 862
Werkingskosten	1 839	1 699
Erelonen	1 799	1 740
Kosten verbonden met het statuut van Vastgoedbevak	1 630	1 548
Bedragen gestort aan de zaakvoerder Befimmo NV	2 338	993
- <i>Terugbetaling van kosten rechtstreeks verbonden met zijn opdracht (de vergoedingen van de bestuurders inbegrepen)</i>	982	993
- <i>Vergoeding rechtstreeks naar verhouding tot het resultaat van Befimmo CommVA</i>	1 356	-
Algemene kosten van de Vennootschap	12 512	9 841

De algemene kosten van de Vastgoedbevak bestrijken alle kosten die niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer, het onderhoud en de maintenance van gebouwen. Ze omvatten de personeelskosten van de Vennootschap (vergoedingen, sociale lasten, enz.), de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.) en de erelonen die aan verschillende externe adviseurs werden betaald (op juridisch, technisch, financieel, fiscaal vlak, enz.), met name in het kader van bijzondere projecten.

De kosten verbonden met het statuut van Vastgoedbevak omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering op een publieke markt (Euronext, kosten van uitbetaling coupons, enz.) en voor het statuut van Vastgoedbevak (driemaandelijke waardering van de portefeuille, kosten depositobank, enz.).

De bedragen die uitgekeerd worden aan de Zaakvoerder Befimmo NV omvatten enerzijds de kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan zijn opdracht, met inbegrip van de vergoedingen van de bestuurders, en anderzijds, de vergoeding van de Zaakvoerder Befimmo NV, die in de statuten van Befimmo CommVA vastgelegd is.

	30.09.10	30.09.09
PERSONEELSBESTAND VAN DE VENNOOTSCHAP		
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	40	34

10. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Rubr. XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Spreiding van de huurkortingen	945	49
Andere	809	1 825
Uitzonderlijke opbrengst n.a.v. de opzegging van de erfpacht op Blok II van WTC	7 216	-
Andere operationele opbrengsten en kosten	8 970	1 874

Deze rubriek bevat, op terugkerende basis, de compensatie van het effect van de spreiding van de toegekende huurkortingen. De spreiding van de huurkortingen, die volgens de IFRS-normen bij de huurinkomsten geboekt wordt, wordt op dit niveau geneutraliseerd, zodat het effect op het nettoresultaat van de Vennootschap nul is.

De andere elementen van deze rubriek zijn niet-recurrent en bestaan voor dit boekjaar hoofdzakelijk uit de afwikkeling van de ontbinding van de erfpacht op Blok II van het World Trade Center in Brussel.

11. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

Rubr. XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	735	4 178
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	- 520	-3 965
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	213

Het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen bestaat uitsluitend uit de overdracht van een kantoorverdieping in een gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpssteenweg, 177 in Brussel.

12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Rubr. XVII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17 824	22 005
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-52 381	-96 987
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34 557	-74 982

In de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de investeringen niet opgenomen. Het beheersverslag bevat een onderdeel 'Portefeuille', met aanvullende informatie over de waardevariaties.

13. FINANCIËEL RESULTAAT

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Rubr. XIX. (+) Financiële opbrengsten	5 510	5 032
(+) Geïnde interesten en dividenden	172	2 237
(+) Leasevergoedingen	197	334
(+) Herwaarderingsmeerwaarden op financiële activa	5 141	2 448
(+) Andere	-	12
Rubr. XX. (-) Interestkosten	-20 704	-30 010
(-) Nominale interestlasten op leningen	-9 253	-21 000
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 608	- 559
(-) Andere interestkosten	-10 842	-8 451
Rubr. XXI. (-) Andere financiële kosten	-11 371	-39 304
(-) Bankkosten en andere commissies	-2 457	-1 878
(-) Herwaarderingsminderwaarden op financiële activa	-8 915	-37 426
(+/-) Financieel resultaat	-26 566	-64 282

Bovenstaande tabel toont het financieel resultaat, overeenkomstig de presentatie die in het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 wordt voorgeschreven.

De volgende tabel presenteert het financieel resultaat in analytische vorm, en maakt het onderscheid mogelijk tussen de elementen die verband houden met de herwaarderings van de financiële instrumenten en de andere financiële lasten en opbrengsten.

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
(+) Financiële inkomsten	369	1 328
(+) Geïnde interesten en dividenden	172	994
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	197	335
(+/-) Netto interestkosten	-20 704	-28 755
(-) Nominale interestlasten op leningen	-9 253	-20 988
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 608	- 559
(-) Andere interestkosten	-1 245	-2 544
(+) Inkomsten uit financiële indekkingsinstrumenten	-	1 243
(-) Kosten van financiële indekkingsinstrumenten	-9 597	-5 907
(-) Andere financiële kosten	-2 457	-1 877
(-) Bankkosten en andere commissies	-2 457	-1 877
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3 774	-34 978
(+/-) Financiële indekkingsinstrumenten	-3 789	-26 916
(+/-) Andere	15	-8 062
(+/-) Financieel resultaat	-26 566	-64 282

Het financieel resultaat van het boekjaar 2009/2010 is sterk verbeterd tegenover vorig boekjaar. Dit is vooral te verklaren door:

- een sterke vermindering van de netto-interestkosten betaald op het gedeelte van de schuld met variabele rentevoeten. Deze vermindering vloeit voort uit de daling van de korte rentevoeten;
- de veel geringere impact dan vorig jaar van de variatie in de marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten (vooral IRS, IRS Callable, Twin Caps en Caps), en die op 3,8 miljoen € netto komt, ten opzichte van 26,9 miljoen € vorig boekjaar;
- de verrekening vorig boekjaar van een waardedaling van 8,1 miljoen € op het financieel actief dat bestond uit de verbintenis om de aandelen van de vennootschap Axento SA in Luxemburg (aangegaan op 1 juli 2009) te verwerven.

Zoals de IFRS-norm 7.20 vereist, maken de volgende tabellen het onderscheid mogelijk tussen de aard van de financiële activa en verplichtingen, die aan de basis liggen van de financiële last of opbrengst die in het financieel resultaat van het afgesloten boekjaar wordt weergegeven:

2009/2010 (in duizend €)	TOTAAL	Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Financiële inkomsten	369	162	207	-
Netto interestkosten	-20 704	-9 597	390	-11 497
Andere financiële kosten	-2 457	-	-	-2 457
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3 774	-3 785	-	11
Totaal resultaat voor financiële activa / verplichtingen	-26 566	-13 221	597	-13 942

2008/2009 (in duizend €)	TOTAAL	Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen	Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs
Financiële inkomsten	1 328	439	889	-
Netto interestkosten	-28 755	-4 664	- 6	-24 085
Andere financiële kosten	-1 877	-	1	-1 878
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-34 978	-35 007	-	30
Totaal resultaat voor financiële activa / verplichtingen	-64 282	-39 232	884	-25 934

14. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

Rubr. XXIII. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Lopende belastingen van het boekjaar	- 652	- 460
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	1	- 1
Uitgestelde belastingverplichtingen	-	-
Vennootschapsbelasting	- 651	- 461

Befimmo is een commanditaire vennootschap op aandelen met het statuut van Vastgoedbevak; dit statuut houdt in dat ze vrijgesteld is van de vennootschapsbelasting op haar resultaat.

De Vennootschap is niettemin onderhevig aan een belastingheffing tegen het belastingtarief voor vennootschappen (33,99%) op haar niet-toegestane uitgaven. Het geraamde te betalen belastingbedrag op deze uitgaven bedraagt 0,65 miljoen € op 30 september 2010, en werd op 30 september 2010 volledig gedekt door een voorziening.

De dochteronderneming Fedimmo blijft, als naamloze vennootschap, onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Na aftrek van de notionele interesten, berekend op het eigen vermogen van Fedimmo, is de heffingsgrondslag voor boekjaar 2009/2010 echter nul; een bedrag van 6,0 miljoen € notionele interesten wordt overgedragen op de volgende boekjaren. Rekening houdend met de eerder aangelegde reserves van notionele interesten bedraagt de totale over te dragen reserve naar de volgende boekjaren 33,3 miljoen € op 30 september 2010.

Naast het feit dat geen enkele lopende belasting wordt geregistreerd voor Fedimmo, zou dus een actief van uitgestelde belastingen geboekt moeten worden ten belope van een bedrag dat gelijk is aan 33,99% van de overdracht van notionele interesten, teneinde de fiscale reserve weer te geven die aftrekbaar is van de toekomstige winsten. Aangezien de fiscale vooruitzichten voor Fedimmo echter tonen dat de heffingsgrondslag voor elk boekjaar nul zou moeten zijn, dankzij de aftrekbaarheid van de notionele interesten, zou de Vennootschap dit actief van uitgestelde belasting niet moeten realiseren, zodat dit niet geboekt wordt.

Gezien Fedimmo voor de opmaak van de statutaire rekeningen niet onderworpen is aan het IFRS-referentiesysteem, vereisen de Belgische boekhoudnormen dat de waardering van haar vastgoedportefeuille gebeurt volgens de methode van afschrijving van de kostprijs. Zo laat deze waarderingmethode een verschil ontstaan tussen de fiscale waarde van de gebouwen (vastgelegd volgens de Belgische boekhoudnormen) en hun investeringswaarde die de experts bepaalden. In zoverre de realisatiewaarde van het vastgoed (investeringswaarde min de toepasbare registratierechten) onder zijn fiscale waarde ligt, dient er geen fiscale latentie te worden geboekt.

15. RESULTAAT PER AANDEEL

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	50 598	-33 379
Minderheidsbelangen	3 938	1 120
Groepsaandeel	46 659	-34 499
NOEMER		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	16 790 103	16 790 103
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	16 790 103	14 060 753
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	2,78	-2,45
Dividend van het boekjaar		
Interim brutodividend	-	43 940
Uit te keren brutodividend	65 580	17 581
Totaal brutodividend van het boekjaar	65 580	61 521
Brutodividend per aandeel (€)	3,9059	3,36 / 1,04

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal bestaande aandelen die in de loop van het betrokken boekjaar in omloop waren.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde aandelen identiek.

16. GOODWILL

De overname van Fedimmo heeft voor Befimmo een goodwill gegenereerd uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van de verworven nettoactiva. Deze goodwill, ingeschreven op de actiefzijde in de balans van de geconsolideerde Financiële Staten, staat voor de toekomstige economische voordelen, die verbonden zijn met de synergieën, optimaliseringen en ontwikkelingsvooruitzichten van een portefeuille van geografisch gespreide gebouwen.

Onderstaande tabel toont de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van boekjaar	15 890	15 977
Extra bedragen, verbonden met de bedrijfscombinaties, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-	-
Verminderings, verbonden met de vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-	- 87
Saldo bij einde van boekjaar	15 890	15 890
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van boekjaar	-	-
Waardeverliezen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-	-
Saldo bij einde van boekjaar	-	-
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van boekjaar	15 890	15 977
Waarde bij einde van boekjaar	15 890	15 890

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

De goodwill werd toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheden die partij zullen trekken van de synergieën van de acquisitie. In het geval van de Fedimmo-portefeuille komt dit overeen met de groepen gebouwen, volgens hun ligging verspreid per geografisch segment. Onderstaande tabel illustreert deze verdeling van de goodwill per geografisch segment.

Er werd tijdens het boekjaar geen enkele beweging opgetekend.

Waardeverminderingstest

GEOGRAFISCHE SEGMENTEN (in duizend €)	Goodwill	Boekwaarde (inclusief goodwill op 100%)	Bedrijfswaarde	Waardevermindering
Brussel - stadscentrum	597	29 533	29 596	-
Brussel - Leopoldwijk	2 108	106 540	106 818	-
Brussel - Noordwijk	4 685	222 547	222 811	-
Waals Gewest	2 673	83 741	83 848	-
Vlaams Gewest	5 826	278 919	279 432	-
Totale portefeuille	15 890	721 280	722 503	-

Aan het einde van elk boekjaar wordt op de goodwill een waardeverminderingstest uitgevoerd (voor de groepen van gebouwen waarop de goodwill werd toegerekend op basis van de geografische segmenten). Hierbij wordt de boekwaarde van de gebouwengroepen vergeleken (de voor 100% toegerekende goodwill inbegrepen) met hun bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde van de groepen van gebouwen wordt door de vastgoedexpert bepaald op basis van een actualiseringsberekening van de kasstromen die deze gebouwen hebben gegenereerd. De hypothesen van deze berekening zijn conform de voorschriften van de IAS-norm 36. Deze bedrijfswaarde is gelijk aan de investeringswaarde van de gebouwen.

Het resultaat van deze test die op 30 september 2010 werd uitgevoerd, (weergegeven in de bovenstaande tabel) geeft aan dat geen enkele waardevermindering genoteerd moet worden aangezien de bedrijfswaarde per sector hoger is dan de boekwaarde.

Test van gevoeligheid

De methode voor de berekening van de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke experts steunt op de vaststelling van diverse specifieke hypothesen, namelijk vooral de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd, en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de gebouwengroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat deze graad met 25,05% moet stijgen voordat de eerste waardeverminderingen van de geboekte goodwill worden vastgesteld. Boven dit niveau zou een extra stijging met 1% van deze graad een waardevermindering van 3.647 € van de waarde van de goodwill meebrengen.

17. VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Rubr. C. Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1 835 334	1 877 236
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	49 631	41 081
Vastgoedbeleggingen	1 884 964	1 918 317

Zoals het amendement van de norm IAS 40 voorschrijft (zie hiervoor, Voornaamste boekhoudprincipes > Voorstellingsbasis), wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, in de mate waarin het in de toekomst voor verhuring bestemd is, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat een zware renovatie ondergaat en waarvoor tijdens die periode geen enkele inkomsten geïnd worden, of het vastgoed dat geen inkomen genereert omwille van zijn aard (grond).

Rubr. A. Activa bestemd voor verkoop (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Vastgoedbeleggingen	37 647	4 576
Vastgoedcertificaten	-	-
Andere activa	-	-
Activa bestemd voor verkoop	37 647	4 576

Deze rubriek omvat het vastgoed bestemd voor verkoop, dat dus wanneer bepaalde voorwaarden vervuld zijn, in de loop van het boekjaar 2010/2011 uit de portefeuille van Befimmo zou moeten verdwijnen.

Deze rubriek bestaat uit:

- het gebouw Empress Court (CBD): in juli 2010 sloot Befimmo met de firma Vivaqua een verkoopovereenkomst, onder opschortende voorwaarde, voor het gebouw Empress Court in Brussel, in toekomstige staat van afwerking. Het ging om een nettobedrag (buiten rechten en BTW) van 51 miljoen €. De ondertekening van de authentieke akte, nadat aan de opschortende voorwaarde voldaan is, en de oplevering van het gebouw, na voltooiing van het renovatieprogramma, worden verwacht tegen 1 maart 2011;
- het gebouw Kattendijkdok (Vlaanderen): Fedimmo tekende in september 2010 een verkoopovereenkomst voor het gebouw, onder opschortende voorwaarden, voor een bedrag buiten rechten van 7,8 miljoen €. De operatie zou begin 2011 rond moeten zijn;
- de helft van een verdieping in het gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpesteenweg, 177 in Brussel (gedecentraliseerde zone): in september 2010 werd een verkoopcompromis getekend en de overdracht zou in de loop van het boekjaar 2010/2011 afgewikkeld moeten worden.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

(in duizend €)	
Boekwaarde per 30.09.2008	1 886 500
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>1 877 636</i>
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>8 865</i>
Overnames	93 495
Andere investeringen	29 848
Desinvesteringen	- 3 878
Variatie in de reële waarde	- 74 982
Waardevariatie op Axento vóór verwerving, geboekt onder financieel resultaat	- 8 090
Boekwaarde per 30.09.2009	1 922 893
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>1 918 317</i>
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>4 576</i>
Overnames	-
Andere investeringen	34 795
Desinvesteringen	- 520
Variatie in de reële waarde	- 34 557
Boekwaarde per 30.09.2010	1 922 611
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	<i>1 884 964</i>
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>37 647</i>

Tijdens het boekjaar werd een kantoorverdieping verkocht in het gebouw in mede-eigendom aan de Terhulpesteenweg, 177 in Brussel.

De overdracht in het boekjaar 2008/2009 betrof het gebouw aan de Frankrijklei in Antwerpen.

Verbintenissen

Verbintenissen ten opzichte van de huurders

Fedimmo verbond zich ten opzichte van de Belgische Staat tot de uitvoering van werken in haar hele portefeuille, voor een contractueel budget van 49,0 miljoen €. Daarvan moest 26,8 miljoen € tegen eind 2009 uitgevoerd zijn. Het saldo van de werken, voor een contractueel budget van 22,2 miljoen €, betreft de renovatie van de Toren 3 van het World Trade Center, die op verzoek van de Regie der Gebouwen uitgesteld werd (2009/2012). Op 30 september 2010 was voor een totaal van 32,8 miljoen € uitgevoerd.

Fedimmo verbond er zich tegenover de Regie der Gebouwen ook toe om een nieuw gebouw te bouwen en op 1 juni 2013 ter beschikking te stellen van de Federale Overheidsdienst Financiën aan de rue Paradis in Luik. Het totale budget voor het project bedraagt 91,1 miljoen €.

Verbintenissen ten opzichte van de verwervers op de over te dragen gebouwen

In het kader van de overeenkomst voor de verkoop van het gebouw Empress Court in toekomstige staat van afwerking, die in juli 2010 onder opschortende voorwaarde afgesloten werd, verbond Befimmo er zich tegenover de firma Vivaqua toe om de renovatiewerken tegen eind februari 2011 te voltooien. Het totale budget voor het project komt op 25,0 miljoen €.

Lopende contractuele verbintenissen, ondertekend met erkende aannemers

Verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 20,2 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden verband met de gebouwen Empress Court, Central Gate, Triomf III, Fountain Plaza, View Building, Triomf I & II, en met de hele portefeuille van Befimmo voor het energieproject Telemonitoring.

Verbindenissen die Fedimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste verbindenissen die Fedimmo met erkende aannemers aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 10,9 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbindenissen houden verband met Wetenschap-Montoyer, WTC Toren 3, Luik Paradis (nieuw Financiecentrum), WTC Toren 4 (aanvraag enige vergunning), Tervuren, Braine l'Alleud en Kortrijk Bloemistenstraat.

Overdrachtsbeperkingen

Geen enkel gebouw in de portefeuille van Befimmo is bezwaard met een hypotheek of enige andere restrictie voor realisatiemogelijkheden of overdracht. Het enige voorbehoud hierbij komt van de standaardbepalingen in verscheidene kredietovereenkomsten, met name de gesyndiceerde kredieten van 30 maart 2006 en van 27 juni 2008 (verbod tot verkoop van een gebouw dat bestemd is voor verhuur aan een bedrijf van de groep, of voor verkoop aan een bedrijf van de groep) die verder geen enkele invloed hebben op de waarde ervan.

Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van Befimmo bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van opbrengsten. Het enige voorbehoud hierbij is dat het Poelaertgebouw evenals 4 gebouwen uit de Fedimmo-portefeuille (in Brussel Kunstlaan, Voorlopig Bewindstraat, Lambermontstraat en in Knokke Majoor Vandammestraat), die in het kader van twee financiële operaties interessante voorwaarden konden genieten, het voorwerp waren van een financiering door overdracht van toekomstige huurvorderingen aan een financiële instelling, en niet mogen overgedragen worden zonder voorafgaand akkoord van de cessionaris van de huurgelden of de vervroegde afbetaling van de financiële schuld.

18. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Rubr. E. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	658	630
Andere	-	-
Andere materiële vaste activa	658	630

19. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

Rubr. F. Financiële vaste activa (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Activa aan reële waarde via resultaat	1 854	2 358
Financiële indekkingsinstrumenten - niveau 2	1 854	2 358
Optie - CAP en Twin CAP	1 854	2 358
Forward - IRS	-	-
Leningen en vorderingen uitgegeven door de entiteit	-	23
Andere financiële vaste activa	34	31
Financiële vaste activa	1 888	2 412
Rubr. B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Leningen en vorderingen uitgegeven door de entiteit	402	498
Andere financiële vlottende activa	9	53
Financiële vlottende activa	411	551

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

De rubriek van de “Activa aan reële waarde via resultaat” omvat hoofdzakelijk de afgeleide financiële instrumenten die niet worden erkend als financiële indekkingsinstrumenten zoals gedefinieerd in de IAS 39-norm, namelijk de IRS, de IRS callable en de Cap en Twin Cap opties in bezit van de Vennoetschap, voor zover de marktwaarde positief is. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen.

De Rubriek “Leningen en vorderingen” omvat een aantal bedragen die terug te vorderen zijn bij tegenpartijen van de Vennoetschap.

20. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

Deze rubriek houdt verband met financiële leasings (overeenkomstig de norm IAS 17) en omvat op 30 september 2010 enkel het actief dat door het gebouw in Wandre vertegenwoordigd wordt.

Vorig boekjaar bevatte deze rubriek ook nog het erfpachtcontract op het terrein van Blok II van het WTC. Fedimmo heeft gebruikgemaakt van haar recht op de ontbinding van de erfpacht met ingang van 1 april 2010.

21. HANDELSVORDERINGEN

De oorsprong van de handelsvorderingen kan liggen in huurgeld, of in de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's hierna bevat een gedeelte over het kredietrisico, dat de blootstelling van de Vennoetschap aan deze vorderingen analyseert, inzake de tegenpartij of inzake de vervaldag.

22. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

Rubr. E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Belastingen	451	392
Andere	3 523	2 889
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 973	3 281

23. KAS EN KASEQUIVALENTEN

Rubr. F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Beschikbare waarden	3 492	6 096

De Vennoetschap heeft een structurele schuldenlast. De beschikbare waarden, die bijna uitsluitend uit positieve saldi op de verschillende bankrekeningen van de Vennoetschap bestaan, zijn beperkt.

24. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA

Rubr. G. Overlopende rekeningen (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	-	-
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	10 311	-
Voorafbetaalde vastgoedkosten	3 258	3 432
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	184	279
Andere	544	647
Overlopende rekeningen	14 296	4 357

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk enerzijds de opgelopen maar niet-vervallen vastgoedinkomsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurcontracten, en anderzijds de vooraf betaalde vastgoedkosten.

25. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Rubr. B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Kredietinstellingen	425 552	529 068
Financiële leasing	-	-
Andere: leningen	157 420	214 720
Andere: ontvangen huurwaarborgen	1 825	1 626
Langlopende financiële schulden	584 796	745 414

Rubr. B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Kredietinstellingen	205 967	1 877
Financiële leasing	-	45 142
Kortlopende financiële schulden	205 967	47 019

De rubrieken "Kredietinstellingen" (kortlopende en langlopende) omvatten alle bankfinancieringen van de Vennootschap. Deze rubrieken bevatten dus ook de twee financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van vorderingen.

De rubriek "Andere – leningen" registreert het uitstaand bedrag aan handelspapier, uitgegeven door de Vennootschap op de sluitingsdatum. Hoewel deze uitgiften op korte termijn gebeurden, hoort bij het hele programma een backup-lijn voor een restduur van meer dan 12 maanden (via het onbenutte gedeelte van de opgezette bilaterale lijnen en gesyndiceerde kredieten). Deze backup-lijn geeft de Vennootschap de mogelijkheid om de uitgiften op middellange en lange termijn te herfinancieren. Daarom heeft de Vennootschap gekozen voor boeking van deze schulden in de langlopende financiële schuld.

De rubriek "Andere – ontvangen huurwaarborgen" omvat het bedrag van de in kas ontvangen huurwaarborgen van bepaalde huurders in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

De subrubriek "Financiële leasing" omvatte de schuld verbonden met het erfpachtcontract op WTC Toren 3, waarvan Fedimmo de erfpachthuuder is. De erfpacht op Blok II van het World Trade Center is intussen ontbonden.

Zoals wordt vermeld in de Voornaamste Boekhoudprincipes, komt de waarde van de geboekte activa en verplichtingen overeen met hun reële waarde, aangezien de belangrijkste rubrieken van de activa en verplichtingen worden geboekt tegen hun marktwaarde of tegen de slotkoers, of zijn hun nominale waarden omzeggens gelijk aan hun marktwaarde. De enige uitzondering is de financiering die bestaat uit overdrachten van toekomstige

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

huurvorderingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van 78,8 miljoen € op 30 september 2010. De vaste rentevoeten die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, komen in het algemeen niet meer overeen met de huidige rentevoeten op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun nominale waarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Bovendien evolueerden de bankmarges sinds eind 2008 ook sterk. Onderstaande tabel maakt een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in nominale waarde en in reële waarde, op het eind van de boekjaren 2008/2009 en 2009/2010. De reële waarde van de schulden met vaste rentevoeten wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van een rentevoet, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap. Deze reële waarde wordt ter informatie vermeld in de tabel hierna. De nominale waarde is de boekwaarde.

(in duizend €)	30.09.10		30.09.09	
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële schulden met vaste rentevoet	78 815	84 771	82 590	88 833

26. ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Rubr. C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Financiële indekkingsinstrumenten	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	20 122	18 854
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	20 122	18 854
Forward - IRS	20 122	18 854
Andere langlopende financiële verplichtingen	20 122	18 854

De rubriek "Andere langlopende financiële verplichtingen" toont de waardering tegen de reële waarde van de financiële instrumenten, overeenkomstig de IAS 39-norm, die een negatieve waarde hebben. Gezien de daling van de rentevoeten, ondergingen de twee IRS-instrumenten die Befimmo op 30 september 2010 bezit en die hierna worden beschreven, een waardecorrectie. Ze werden vorig boekjaar zodoende herboekt van Financiële Vaste Activa naar Langlopende Financiële Verplichtingen. De vastgestelde waardevariatie wordt naargelang het geval op de resultatenrekening geboekt onder de rubriek "Herwaarderingsmeerwaarden op financiële activa" of "Herwaarderingsminderwaarden op financiële activa".

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald aan de hand van gegevens die observeerbaar (ofwel rechtsreeks of wel onrechtstreeks) maar die geen genoteerde prijzen zijn in een actieve markt en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in de IFRS 7-norm.

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde. Deze informatie wordt ontvangen van de verschillende financiële instellingen en wordt door ons geverifieerd en gevalideerd.

27. VOORZIENINGEN

Rubr. A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Pensioenen	-	-
Andere	1 383	2 422
Kortlopende voorzieningen	1 383	2 422

De bedragen die als voorziening geboekt zijn, omvatten hoofdzakelijk de verbintenissen die de Vennootschap aangaan bij de overdracht van bepaalde gebouwen (huurwaarborgen, verbintenis tot de uitvoering van werken, enz.).

28. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

Rubr. D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Handelsschulden	68 102	43 182
Leveranciers	20 893	19 508
Huurders	47 209	23 674
Andere	16 067	67 324
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	13 559	14 058
Andere	2 508	53 266
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	84 169	110 506

De rubriek "Handelsschulden" tegenover de leveranciers omvat de bedragen die verschuldigd zijn aan de verschillende leveranciers van goederen en diensten. De schulden tegenover huurders betreffen de bedragen van voorschotten, ontvangen als voorzieningen voor gezamenlijke lasten die de huurders vooraf betalen, en voor betalingen van huren voor latere periodes.

In de rubriek "Andere" omvat de eerste subrubriek vooral de bedragen van schulden met betrekking tot belastingen en voorheffingen die de Vennootschap verschuldigd is, terwijl de tweede subrubriek de andere kortlopende schulden van de Vennootschap omvat. Deze laatste rubriek noteert in september 2009 een hoog bedrag, namelijk van het voorschot op dividend dat in juni 2009 werd uitgekeerd aan de aandeelhouders.

29. OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN

Rubr. F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5 378	13 824
Gelopen niet vervallen interesten en andere financiële kosten	1 367	1 327
Andere	8	30
Overlopende rekeningen	6 752	15 181

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk enerzijds de vooraf geïnde vastgoedinkomsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurcontracten, en anderzijds de opgelopen, maar niet vervallen financiële lasten en interesten.

30. KWANTITATIEVE BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S

Het beheersverslag bevat op pagina 51 een hoofdstuk met informatie over de belangrijkste risico's, en meer bepaald een gedeelte over de belangrijkste financiële risico's, onder de titel "Belangrijkste financiële risico's". Deze informatie is een aanvulling bij de kwantitatieve beschrijving van de hierna uiteengezette belangrijkste risico's.

A. Kredietrisico

De lezer wordt verwezen naar pagina 36 van het Jaarverslag, om kennis te nemen van de verdeling van de portefeuille van Befimmo.

De tabellen hierna geven de bedragen van het maximale kredietrisico waaraan de Venootschap op de afsluitdatum is blootgesteld, per categorie van tegenpartij:

30.09.10 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
F. Financiële vaste activa	1 888	1 854	4	-	30
G. Vorderingen financiële leasing	2 323	-	-	2 323	-
Vlottende financiële activa					
B. Financiële vlottende activa	411	362	40	-	9
C. Vorderingen financiële leasing	58	-	-	58	-
D. Handelsvorderingen	19 475	1 032	9 966	8 476	-
E. Andere vlottende activa	3 523	-	2 083	1 440	-
F. Kas en kasequivalenten	3 492	3 415	-	-	77
Totaal financiële activa	31 170	6 663	12 093	12 298	116
30.09.09 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
F. Financiële vaste activa	2 412	2 358	27	-	28
G. Vorderingen financiële leasing	2 439	-	-	2 439	-
Vlottende financiële activa					
B. Financiële vlottende activa	551	406	92	-	53
C. Vorderingen financiële leasing	7 326	-	7 326	-	-
D. Handelsvorderingen	23 520	742	12 738	10 040	-
E. Andere vlottende activa	2 889	-	1 450	1 440	-
F. Kas en kasequivalenten	6 096	6 084	-	-	12
Totaal financiële activa	45 234	9 590	21 632	13 919	93

Alle financiële activa van de bovenstaande tabel maken delen uit van de categorie "leningen en vorderingen", volgens de norm IAS 39, met uitzondering van de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten die het grootste deel van de "Financiële Vaste Activa" vormen, en die tegen hun reële waarden worden gewaardeerd via de resultatenrekening.

Teneinde de risico's van de tegenpartijen te beperken in het kader van de vastgoedverhuuractiviteit, maar ook bij investerings- of desinvesteringsoperaties, heeft Befimmo de volgende garanties gekregen:

(in duizend €)		30.09.10	30.09.09
Huurwaarborgen op huurcontracten	Geblokkeerde rekeningen	12 191	15 247
Huurwaarborgen op huurcontracten	Waarborgen ontvangen in cash	1 825	1 626
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	17 259	18 379
Voorschot op desinvestering (gebouwen met korte huurcontracten)	Waarborgen ontvangen in cash	-	675
Waarborg op desinvestering (gebouwen met korte huurcontracten)	Bankwaarborg	-	12 825
Waarborg op desinvestering	Geblokkeerde rekeningen	7 096	-
Waarborgen op verwerving	Bankwaarborg	2 806	9 460
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		41 176	58 211

Befimmo volgt de invordering van haar vorderingen geregeld op. Hierna volgt een overzicht van de vervaldagen van de handelsvorderingen op de afsluitdatum.

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Op 30.09.10	909	27	3 772	14 767	19 475
Op 30.09.09	5 239 ⁽¹⁾	537	4 251	13 493	23 520

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstanden werd een plan tot aanzuivering van de vordering opgesteld; het bedrag van de vorderingen waarvan terugbetaling is georganiseerd volgens een aanzuiveringsplan is 328.215 € op 30 september 2010, tegenover 90.134 € op 30 september 2009.

Verder werden in het boekjaar 2009/2010 waardeverminderingen geregistreerd voor 519.504 € (tegen 290.460 € in 2008/2009). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 220.757 € in 2009/2010 (tegen 112.693 € in 2008/2009).

B. Risico verbonden met de financiering

De huidige schuldenlast van de Vennootschap is hoofdzakelijk gegrond op leningen met variabele rentevoeten (op basis van de Euribor-tarieven). De rentevoetrisico's die verbonden zijn aan dergelijke financiering worden echter gemilderd door de invoering van een beleid van indekking van het rentevoetrisico, dat concreet vorm krijgt met de verwerving van financiële indekkingsinstrumenten van het optietype, zoals Cap of Twin Cap, of met de afsluiting van swapcontracten (ruil tussen variabele en vaste rentevoeten) van het type IRS (Interest Rate Swap) of FRA (Forward Rate Agreement). De rentevoeten liggen dus vast voor een beduidend deel van haar schuld (48,0% op 30 september 2010).

De schuld bestaat momenteel uit:

- > een gesyndiceerd krediet voor een totaalbedrag van 350 miljoen €, afgesloten in maart 2006 voor een duur van 6 jaar (2006-2012), verlengd met een extra jaar voor 220 miljoen €;
- > een gesyndiceerd krediet voor een totaalbedrag van 300 miljoen €, in juni 2008 afgesloten voor een duur van 5 jaar (2008-2013);
- > verschillende kredietlijnen voor een totaalbedrag van 450 miljoen € en die vervallen in februari 2011 (100 miljoen €), maart 2011 (100 miljoen €), april 2012 (100 miljoen €) en november 2017 (150 miljoen €);

(1) Bedrag dat hoofdzakelijk door openbare instellingen verschuldigd is.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

- > een aantal leningen met vaste rentevoet, voor een totaal restbedrag van 78,8 miljoen €, dat overeenkomt met de overdracht van toekomstige huurvorderingen (niet-geïndexeerd) op 4 gebouwen in de portefeuille van Fedimmo en één gebouw van Befimmo CommVA.

Om de kosten voor haar financieringen te verminderen, heeft Befimmo een handelspapierprogramma ingevoerd voor een bedrag dat tot maximaal 400 miljoen € kan gaan. In de context van crisis op de financiële markten was dit programma op 30 september 2010 voor 157,4 miljoen € benut. Dit programma beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende financieringslijnen bestaan.

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
Schulden met variabele rentevoet	506 114	663 069
Schulden met vaste rentevoet	76 857	80 719
Langlopende schuldenlast	582 972	743 788
Schulden met variabele rentevoet	204 009	-
Schulden met vaste rentevoet	1 958	1 871
Kortlopende schuldenlast	205 967	1 871
Totale schuldenlast	788 939	745 658

Bovenstaande tabel toont een bedrag van 200 miljoen € in de kortlopende schulden met variabele rentevoeten. Dit vertegenwoordigt de financiering met twee bilaterale lijnen van elk 100 miljoen € (die in februari en in maart 2011 vervallen), die al geherfinancierd werden met een nieuwe bilaterale lijn van 150 miljoen €. Bij een constante perimeter is het niet nodig om deze twee bilaterale lijnen volledig te herfinancieren, en de Vennootschap beschikt zelfs, zoals in het deel van het beheersverslag over de financiële structuur vermeld wordt, over beschikbare lijnen om investeringskansen te grijpen.

De financiële schuld met betrekking tot de uitgifte van handelspapier die door de Vennootschap als langlopend wordt beschouwd, om de economische werkelijkheid van dergelijke financiering beter weer te geven, en tegelijk de presentatieregels volgens de IFRS-normen na te leven.

De financieringsstrategie van Befimmo heeft geresulteerd in een gemiddelde financieringskostprijs tijdens het boekjaar van 2,97% (inclusief marge en geldende indekkingskosten) voor een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 2,87 jaar.

Befimmo heeft een strategie van dekking van de renterisico's ingevoerd teneinde het mogelijke effect van stijgende kortetermijnrentes op haar financiële lasten te beperken. De Raad van Bestuur heeft zodoende het beleid ingesteld om 50 tot 75% van de totale schuld van de Vennootschap te dekken voor 3 tot 5 jaar, met de combinatie van financiële instrumenten van het optietype en het afsluiten van swapcontracten (variabele tegen vaste rentevoeten). De toepassing van dit beleid heeft de Vennootschap ertoe aangezet om bij financiële instellingen de volgende financiële indekkingsinstrumenten te verwerven:

- > Twin cap-opties 3,5%-5,0%, aangekocht in oktober 2006 en maart 2007, ter dekking van de periode van eind december 2008 tot 31 december 2011, voor een notioneel bedrag van 400 miljoen €. Deze instrumenten, waarvan de onderliggende bedragen telkens voor de helft zijn gebaseerd op Euribor 1 maand en 3 maand, laten de Vennootschap toe om de opwaartse evolutie van de rentevoeten tot een niveau van 3,5% te beperken. Dit plafond bedraagt 5,0% wanneer de rentevoeten dit tweede niveau overschrijden;
- > Cap-opties aan 4,5%, ter dekking van de periode van januari 2012 tot januari 2015, voor een notioneel bedrag van 150 miljoen €, gebaseerd op Euribor 3 maand;

- > Cap-opties aan 4,0%, ter dekking van de periode van januari 2012 tot januari 2015, voor een notioneel bedrag van 100 miljoen €, gebaseerd op Euribor 1 maand;
- > Cap-opties aan 3,5%, ter dekking van de periode van:
 - januari 2012 tot januari 2015, voor een notioneel bedrag van 50 miljoen €, gebaseerd op Euribor 1 maand;
 - januari 2012 tot januari 2014, voor een notioneel bedrag van 25 miljoen €, gebaseerd op Euribor 1 maand;
 - januari 2012 tot januari 2016, voor een notioneel bedrag van 25 miljoen €, gebaseerd op Euribor 1 maand;
- > IRS aan 3,73%, verworven in maart 2007 voor een periode van 5 jaar en voor een notioneel bedrag van 200 miljoen €. Dit instrument legt de rentevoeten (de helft Euribor 3 maand, de helft Euribor 1 maand) vast op een niveau van 3,73%;
- > IRS Callable aan 3,90%, verworven in november 2007 voor een periode van 10 jaar en voor een notioneel bedrag van 100 miljoen €. Dit legt de rentevoet (Euribor 3 maand) vast op een niveau van 3,90% voor 10 jaar. In het kader van de acquisitie van dit instrument heeft Befimmo echter aan de bank een optie verkocht om de swap op een bepaalde datum, namelijk 31 december 2010, op eigen initiatief te annuleren. Door de verkoop van deze optie kon Befimmo de gewaarborgde vaste rentevoet op de periode tot eind december 2010 doen dalen;
- > een aantal IRS met een gemiddelde rentevoet van 1,40%, verworven in oktober en november 2010 voor een periode van 1 jaar, van september/oktober 2011 tot september/oktober 2012 en voor een notioneel bedrag van 140 miljoen €;
- > een aantal IRS met een gemiddelde rentevoet van 1,77% verworven in oktober en november 2010 voor een periode van 1 jaar, van september/oktober 2012 tot september/oktober 2013 en voor een notioneel bedrag van 140 miljoen €;
- > een aantal IRS met een gemiddelde rentevoet van 2,18% verworven in oktober en november 2010 voor een periode van 1 jaar, van september/oktober 2013 tot september/oktober 2014 en voor een notioneel bedrag van 160 miljoen €.

Befimmo past de indekkingsboekhouding niet toe voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd. Vandaar dat hun marktwaardeverschil direct en integraal in de resultatenrekening wordt geboekt. Merk op dat de financiële instellingen waar deze afgeleide financiële instrumenten werden verworven, de marktwaarde van de afgeleide instrumenten meedelen op elke boekhoudkundige sluitingsdag.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

Onderstaande tabel omvat alle financiële indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 12 november 2010 beschikt.

(in miljoen €)	Niveau volgens IFRS 7.27	Klasse volgens IFRS 7.6	Notioneel	Rentevoeten	Ingedekte periode	
Twin cap	2	Optie	400	3,50% - 5,00%	Dec. 2008	Dec. 2011
Cap	2	Optie	25	3,50%	Jan. 2012	Jan. 2014
Cap	2	Optie	25	3,50%	Jan. 2012	Jan. 2016
Cap	2	Optie	50	3,50%	Jan. 2012	Jan. 2015
Cap	2	Optie	100	4,00%	Jan. 2012	Jan. 2015
Cap	2	Optie	150	4,50%	Jan. 2012	Jan. 2015
IRS	2	Forward	200	3,73%	Maart 2007	Maart 2012
IRS callable ⁽¹⁾	2	Forward	100	3,90%	April 2008	Jan. 2018
IRS ⁽²⁾	2	Forward	140	1,40%	Sept./Okt. 2011	Sept./Okt. 2012
IRS ⁽²⁾	2	Forward	140	1,77%	Sept./Okt. 2012	Sept./Okt. 2013
IRS ⁽²⁾	2	Forward	160	2,18%	Sept./Okt. 2013	Sept./Okt. 2014

Op 30 september 2010 ligt de indekkingsratio op 98,55%.

De marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten die als 'Optie' aangemerkt worden, komt op 1,85 miljoen €. Voor de klasse 'Forward' gaat het om -20,1 miljoen €.

Conform de hoger beschreven boekhoudprincipes worden de waardevariëaties van de afgeleide financiële instrumenten in bezit van de Vennootschap, die tijdens het boekjaar plaatsvonden, beschreven in de volgende tabel:

(in duizend €)	Initiële reële waarde	Aanschaf tijdens het boekjaar	Variatie op reële waarde in resultatenrekening	Reële waarde bij afsluiting
Boekjaar 2009/2010	-16 497	2 016	-3 789	-18 269 ⁽³⁾
Boekjaar 2008/2009	8 550	1 870	-26 916 ⁽⁴⁾	-16 497

(1) De bank beschikt over een enige optie tot verbreking van het contract, die uitoefenbaar is op 30 december 2010.

(2) Deze IRS werden na 30 september 2010 verworven en zodoende is hun reële waarde niet in de rekeningen opgenomen.

(3) Dit bedrag bestaat uit 20,1 miljoen € langlopende financiële verplichtingen en uit 1,9 miljoen € financiële vaste activa.

(4) Het bedrag van -26,9 miljoen € houdt geen rekening met de waardedaling van 8,09 miljoen € op het bestaand financieel actief vóór de daadwerkelijke acquisitie van Axento.

C. Liquiditeitsrisico

De lezer wordt verwezen naar pagina 52 van het Jaarverslag om kennis te nemen van het liquiditeitsrisico dat in het beheersverslag wordt beschreven.

De (gewogen) gemiddelde restduur van de financieringsstructuur van Befimmo bedraagt 2,87 jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (30.09.10)	Totaal	< 1 jaar	1 tot 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	584 796	-	525 273	59 523
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-	-	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	205 967	205 967	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	71 055	71 055	-	-
Totaal financiële verplichtingen	861 818	277 022	525 273	59 523

VERPLICHTINGEN (30.09.09)	Totaal	< 1 jaar	1 tot 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	745 414	-	681 252	64 162
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-	-	-
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	47 019	47 019	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	96 827	96 827	-	-
Totaal financiële verplichtingen	889 260	143 846	681 252	64 162

31. PERSONEELSBELONINGEN

Het personeel van Befimmo geniet een toegezegde pensioenregeling. Deze voorziet in de uitbetaling van een rustpensioen, berekend op basis van de laatste vergoeding en van de diensttijd, en van een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen de prestaties in de vorm van kapitaal vereffend worden.

Het pensioenstelsel wordt gefinancierd door dotaties aan het Pensioenfonds Fortis Real Estate OFP, en door de betaling van vastgestelde bijdragen aan een groepsverzekering.

Elk jaar voeren onafhankelijke actuarissen een actuariële evaluatie uit, overeenkomstig de IAS 19-norm.

De interpretatie IFRIC 14 – IAS 19, namelijk de limiet voor een actief uit hoofde van de toegezegde pensioenregeling, de minimaal vereiste dekkingsgraden en de wisselwerking hiertussen, wordt vanaf het boekjaar 2008-2009 toegepast. Op basis van het financieringsplan van Befimmo heeft de toepassing van deze interpretatie geen invloed gehad op de in de balans geboekte bedragen voor de pensioenverplichtingen.

Toelichting bij de geconsolideerde Financiële Staten

De huidige waarde van de verplichting evolueerde als volgt ;

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
VERGELIJKING VAN DE ACTUELE OBLIGATIEWAARDE		
Contante waarde bij opening	2 449,9	1 471,5
Aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten	284,0	182,4
Rentekosten	138,9	101,4
Werknemersbijdragen	44,9	36,3
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	71,9
Bedrijfscombinaties	-	-
Actuariële winst/verlies	347,6	586,4
Betaalde vergoedingen	-	-
Verplichtingen bij afsluiting door contante waarde bij afsluiting	3 265,3	2 449,9
Contante waarde van de verplichtingen - gefinancierde pensioenregelingen	3 265,3	2 449,9
Contante waarde van de verplichtingen - niet-gefinancierde pensioenregelingen	-	-

De actuariële verschillen zijn vooral toe te schrijven aan een verlaging van de actualisatievoet.

De reële waarde van de activa evolueerde als volgt:

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
AANSLUITING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE FONDSBELEGGINGEN		
Reële waarde bij opening	2 812,4	2 093,2
Verwacht rendement	172,1	139,3
Actuariële winst/verlies	- 78,6	116,4
Werkgeversbijdragen	598,5	427,2
Werknemersbijdragen	44,9	36,3
Bedrijfscombinaties	-	-
Inperkingen of afwikkelingen	-	-
Betaalde vergoedingen	-	-
Reële waarde bij afsluiting	3 549,4	2 812,4

Op de balans zijn volgende activa/verplichtingen geboekt:

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
VERGELIJKING VAN IN BALANS GEBOEKTE BEDRAGEN		
Reële waarde van de verplichtingen	3 265,3	2 449,9
Reële waarde van de fondsbeleggingen	-3 549,4	-2 812,4
Overschot / Tekort	- 284,1	- 362,5
Niet in de balans opgenomen actuariële winst/verlies	-	-
Nog niet in de balans opgenomen pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	-
Nog niet geactiveerd bedrag wegens limiet fondsbeleggingen	284,1	362,5
In de balans opgenomen fondsbeleggingen/verplichtingen	-	-
<i>In de balans opgenomen verplichtingen</i>	-	-
<i>In de balans opgenomen fondsbeleggingen/verplichtingen</i>	-	-

De totale in het resultaat geboekte kost bedraagt:

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09
TOTALE PENSIOENKOSTEN GEBOEKT IN RESULTATENREKENING		
Aan het dienstjaar toegerekende pensioenkosten	284,0	182,4
Rentekosten	138,9	101,4
Verwacht rendement	- 172,1	- 139,3
Actuariële winst/verlies	426,2	470,0
Effect van de limiet van de fondsbelegging opgenomen in de balans	- 78,5	- 259,2
Pensioenkosten van verstreken diensttijd	-	71,9
Inperkingen of afwikkelingen	-	-
Totale pensioenkosten	598,5	427,3

De kosten zijn ondergebracht in de rubriek van de algemene kosten van de Vennootschap, van de IFRS-resultatenrekening.

De reële waarde van de activa kan als volgt uitgesplitst worden:

(in duizend €)	30.09.10		30.09.09	
REËLE WAARDE VAN DE FONDSBELEGGINGEN				
Eigen-vermogeninstrumenten	644,3	26,0%	381,8	19,9%
Schuldbewijzen	1 685,1	68,0%	1 183,2	61,6%
Vastgoed	-	-	35,5	1,9%
Andere	148,7	6,0%	320,0	16,7%
Subtotaal (pensioenfonds)	2 478,1	100,0%	1 920,5	100,0%
Groepsverzekeringen	1 071,3		891,9	
Totaal	3 549,4		2 812,4	

Het verwachte rendement bedraagt 5,5%, berekend met weging van de verwachte rendementspercentages op het pensioenfonds en op de groepsverzekering.

Deze verwachte rendementspercentages zijn gebaseerd op de hypothese van een premie van 3% op het gedeelte 'aandeel' van het pensioenfonds, en van een rendement van 4,5% per jaar voor de groepsverzekering. Het effectieve rendement van de activa tijdens het boekjaar is positief en bedraagt 93,5 duizend €. Voor het boekjaar 2008/2009 was dit positief ten bedrage van 255,7 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypothesen worden als volgt samengevat:

	30.09.10	30.09.09
Verdisconteringspercentage	4,50%	5,00%
Verwachte salarisstijging	4,00%	4,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	5,50%	5,50%
Verwachte pensioenstijging	2,00%	2,00%
Sterftetabel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De historiek van het overschot/tekort van de pensioenregeling en de ervaringsgebonden correcties van de contante waarde van de verplichtingen en de reële waarde van de fondsbeleggingen (d.w.z. zonder rekening te houden met het gedeelte van de actuariële winsten (verliezen) dat aan gewijzigde actuariële hypothesen toe te schrijven is) zijn in de onderstaande tabel samengevat:

(in duizend €)	30.09.10	30.09.09	30.09.08	30.09.07	30.09.06
Contante waarde van de verplichtingen	3 265,3	2 449,9	1 471,5	1 224,3	1 316,4
Reële waarde van de fondsbeleggingen	-3 549,4	-2 812,4	-2 093,2	-1 946,7	-1 598,0
Overschot / Tekort	- 284,1	- 362,5	- 621,7	- 722,4	- 281,6
Ervaringsaanpassingen die ontstaan op					
a) contante waarde van de verplichtingen	- 36,0	78,6	113,9	78,4	102,2
b) reële waarde van de fondsbeleggingen	- 78,6	116,4	- 350,9	54,1	- 54,5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2010/2011 worden op 622,49 duizend € geraamd.

32. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Vergoedingen van de bestuurders van Befimmo NV en van de belangrijkste bedrijfsleiders van Befimmo CommVA, gedragen door Befimmo CommVA.

BOEKJAAR 2009/2010		
Naam	Kortetermijn-beloningen (salarissen, bonussen) ⁽¹⁾	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen,...)
Benoît Godts	71 750	
Alain Devos	48 000	
Gustaaf Buelens	43 000	
Luc Vandewalle	38 000	
Marc Blanpain	57 250	
Marcus Van Heddeghem	34 750	
Roude bvba - Jacques Rousseaux	68 750	
Arcade Consult bvba - André Sougné	45 000	
CEO	477 884	90 473
<i>waarvan variabel</i>	150 000	
Directie ⁽²⁾	687 556	139 537
<i>waarvan variabel</i>	91 100	
Totaal belangrijkste verantwoordelijken	1 571 940	230 010

BOEKJAAR 2008/2009		
Naam	Kortetermijn-beloningen (salarissen, bonussen) ⁽¹⁾	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen,...)
Benoît Godts	70 000	
Alain Devos	46 500	
Gustaaf Buelens	34 000	
Luc Vandewalle	39 500	
Marc Blanpain	53 250	
Marcus Van Heddeghem	41 500	
Gaëtan Piret	25 000	
Roude bvba - Jacques Rousseaux	62 000	
Arcade Consult bvba - André Sougné	42 500	
CEO	441 279	87 477
<i>waarvan variabel</i>	150 000	
Directie ⁽²⁾	577 645	96 853
<i>waarvan variabel</i>	83 650	
Totaal belangrijkste verantwoordelijken	1 433 174	184 330

De vergoedingen na uitdiensttreding worden beschreven in de toelichting bij de personeelsbeloningen.

De relaties met de entiteiten van AG Insurance worden beschreven in het hoofdstuk over Corporate Governance.

De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2008/2009 en 2009/2010 geen andere voordelen op lange termijn toe.

(1) De voordelen op korte termijn vertegenwoordigen de vaste en de variabele vergoedingen, evenals alle andere bestanddelen en diverse voordelen (sociale lasten inbegrepen).

(2) Dit bedrag kan beïnvloed worden door schommelingen in het personeelsbestand.

Verlag van de Commissaris

Verlag van de commissaris
over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 september 2010
gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

DELOITTE
Bedrijfsrevisoren
Lange Lozanastraat 270
B-2018 Antwerpen
Belgium

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo Comm. VA (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 30 september 2010, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 1.985.075 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 46.659 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven



Verlag van de Commissaris

omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 30 september 2010, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen :

Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 12 november 2010

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

Jurgen Kesselaers

Frank Verhaegen

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Maatschappelijke zetel : Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem

BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Statutaire resultatenrekening

(in duizend €)

I.	(+) Huurinkomsten	77 463	78 282
III.	(+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 514	- 445
NETTOHUURRESULTAAT		76 949	77 837
IV.	(+) Recuperatie van vastgoedkosten	4 909	11 040
V.	(+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19 111	16 743
VII.	(-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-18 302	-15 509
VIII.	(+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	106	235
VASTGOEDRESULTAAT		82 773	90 347
IX.	(-) Technische kosten	-6 495	-12 698
X.	(-) Commerciële kosten	- 856	- 446
XI.	(-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 062	-1 340
XII.	(-) Beheerkosten vastgoed	-1 558	-1 157
XIII.	(-) Andere vastgoedkosten	- 165	- 23
(+/-) Vastgoedkosten		-11 136	-15 665
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		71 637	74 682
XIV.	(-) Algemene kosten van de Vennootschap	-8 644	-6 734
XV.	(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	1 015	1 715
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		64 008	69 663
XVI.	(+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	215	-
XVIII.	(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-35 004	-50 750
OPERATIONEEL RESULTAAT		29 219	18 912
XIX.	(+) Financiële opbrengsten	49 591	30 185
XX.	(-) Interestkosten	-17 309	-25 720
XXI.	(-) Andere financiële kosten	-14 189	-57 407
(+/-) Financieel resultaat		18 093	-52 943
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		47 312	-34 031
XXIII.	(-) Vennootschapsbelasting	- 651	- 461
(+/-) Belastingen		- 651	- 461
NETTORESULTAAT		46 661	-34 492
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL		2,78	-2,45
Overige onderdelen van het totaalresultaat		-	-
TOTAALRESULTAAT		46 661	-34 492

De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo CommVA.

Statutaire balans

(in duizend €)

ACTIVA	30.09.10	30.09.09
I. Vaste activa	1 782 031	1 808 528
C. Vastgoedbeleggingen	1 103 804	1 156 987
E. Andere materiële vaste activa	329	295
F. Financiële vaste activa	677 898	651 246
II. Vlottende activa	57 813	31 499
A. Activa bestemd voor de verkoop	32 377	-
B. Financiële vlottende activa	418	3 922
D. Handelsvorderingen	12 640	15 683
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 705	3 004
F. Kas en kasequivalenten	3 014	5 020
G. Overlopende rekeningen	5 659	3 871
TOTAAL ACTIVA	1 839 844	1 840 027
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.10	30.09.09
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 017 446	988 367
A. Kapitaal	233 985	233 985
B. Uitgiftepremies	485 340	485 340
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	277 009	247 929
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	230 348	282 421
b. Nettoresultaat van het boekjaar	46 661	- 34 492
VERPLICHTINGEN	822 398	851 661
I. Langlopende verplichtingen	551 140	708 363
B. Langlopende financiële schulden	531 017	689 509
a. Kredietinstellingen	371 772	473 163
c. Andere	159 245	216 346
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20 122	18 854
II. Kortlopende verplichtingen	271 258	143 298
A. Voorzieningen	1 348	2 422
B. Kortlopende financiële schulden	217 003	46 847
a. Kredietinstellingen	204 889	847
c. Andere	12 114	46 000
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	48 589	90 117
F. Overlopende rekeningen	4 318	3 912
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 839 844	1 840 027

De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo CommVA.

Verklarende toelichting bij de evolutie van het statutair overgedragen resultaat

Het totale bedrag van het te bestemmen resultaat op 30 september 2010 is 277 miljoen €. Het bevat een gerealiseerd gedeelte van 104,3 miljoen € dat overeenkomt met het gecumuleerde surplus van de gerealiseerde cashflows ten opzichte van de uitgekeerde dividenden, en een niet-gerealiseerd gedeelte van 172,7 miljoen € dat overeenkomt met de latente meer- of minderwaarden, geboekt op de vastgoedportefeuille en op de indekkingsinstrumenten.

Na uitkering van het voorgestelde dividend van het boekjaar (gelijk aan 65,6 miljoen €) bedraagt het over te dragen resultaat 211,4 miljoen €, met een gerealiseerd gedeelte van 38,7 miljoen € en een niet-gerealiseerd gedeelte van 172,7 miljoen €.

Verklarende tabel van het statutair overgedragen resultaat van het boekjaar 2009/2010

(in miljoen €)	
Aan te wenden resultaat op 30 september 2009	247,9
- niet-gerealiseerd	183,3
- gerealiseerd	64,6
Voorschot op dividend van het boekjaar 2008/2009	-17,6
Overgedragen resultaat op 30 september 2009	230,3
- niet-gerealiseerd	183,3
- gerealiseerd	47,0
Resultaat van het boekjaar 2009/2010	46,7
- niet-gerealiseerd	-10,6
- gerealiseerd	57,3
Aan te wenden resultaat op 30 september 2010	277,0
- niet-gerealiseerd	172,7
- gerealiseerd	104,3
Voorgesteld dividend van het boekjaar 2009/2010⁽¹⁾	-65,6
Overgedragen resultaat op 30 september 2010	211,4
- niet-gerealiseerd	172,7
- gerealiseerd	38,7

(1) Merk op dat het dividend van het boekjaar 8,3 miljoen € hoger is dan het gerealiseerde gedeelte van het resultaat van het boekjaar. Dit komt vooral doordat Fedimmo NV, met boekhouding volgens de Belgische boekhoudnormen, haar cashflow niet integraal mag uitkeren wegens de afschrijving die moet worden toegepast op haar gebouwen. De geconsolideerde cashflow bedraagt 83,9 miljoen €.

“Steeds meer ondernemingen
evalueren hun impact op
het milieu en compenseren
de schadelijke gevolgen ervan.”



Sabine Denis, expert Duurzame Ontwikkeling

Business & Society Belgium, Directrice

Business Network for Corporate Social Responsibility

www.businessandsociety.be

Hoe valt maatschappelijke verantwoordelijkheidszin volgens u te integreren in kantoorarchitectuur? En welke vooruitgang verwacht u op dat vlak voor de volgende vijftien jaar?

Gisteren voorspelden we nog dat de opkomst van de computer zou leiden tot de papierloze maatschappij... En nooit eerder werd er zoveel papier geproduceerd en weggesmeten als vandaag. Enige voorzichtigheid is dus geboden. Maar duurzame ontwikkeling en sociale verantwoordelijkheid zijn thema's die ons mobiliseren en de waargenomen tendensen bevestigen dit. De ondernemingen nemen het voortouw in deze sociale beweging. Steeds meer ondernemingen evalueren hun impact op het milieu en compenseren de schadelijke gevolgen ervan. Hun denkoefeningen en actieplannen worden steeds gestructureerder en concreter. De bouwsector, en de tertiäre immobiliënsector in het bijzonder, boekt reeds grote vooruitgang. Het gaat voortaan immers om de economische toekomst van de spelers op die markt. De marktwaarde van de gebouwen die ontworpen zijn volgens de principes van Duurzame Ontwikkeling zal immers steeds meer stijgen. In deze sector wordt de grootste vooruitgang verwacht op het vlak van sociale verantwoordelijkheid. Fundamentele parameters zullen deze tendens alleen maar versterken. Zo zijn er de stijgende levensverwachting en de langere beroepsloopbaan. Er zal moeten worden voorzien in de specifieke behoeften van een steeds ouder wordend personeelsbestand en in manieren om die mensen gemotiveerd te houden. Daarnaast betekent respect voor het milieu ook een sterkere integratie van kantoren in het stadscentrum. Op dat gebied zijn er al enkele bloeiende initiatieven. Zoals bedrijven die hun parking tijdens het weekend openstellen voor jongeren die er kunnen komen basketballen en andere die hun lokalen of enkele ervan uitlenen aan plaatselijke verenigingen. Het zal echter wel nog vijftien jaar duren vooraleer dit soort initiatieven algemeen ingang vinden.

Is de mentaliteit de technologie aan het bijbenen?

De mentaliteit is nog helemaal niet wat ze zou moeten zijn, zowel op individueel als op collectief vlak. Het gebruik van papier verminderen is bijvoorbeeld een langzaam veranderingsproces. Ondernemingen zijn hierin de drijvende kracht via innovatie. Een van de grote doelstellingen van het netwerk dat ik aanstuur is ondermeer om bedrijven aan te sporen om kwesties gezamenlijk aan te pakken zoals de mobiliteit van hun werknemers en hun energie- en afvalbeleid.

Sluit even uw ogen en beeld u in dat u 15 jaar in de toekomst kan kijken. U zit in het kantoor van uw dromen. Waar is het gelegen? Hoe ziet het eruit?

Ik ben op slag 15 jaar ouder! Het kantoor is vlot bereikbaar. Ik ga er voornamelijk heen om mijn gesprekspartners fysiek te ontmoeten en met hen te overleggen. En ondanks mijn leeftijd ga ik er nog steeds naartoe met de bedoeling om creatief te zijn.



► **La Plaine**
Brussel
gedecentraliseerd



Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Context, visie en concrete acties	160
Context	160
Visie van de Directie	161
Concrete acties	162
Betrokken partijen	164
Extern	164
Intern	166
Communicatie met de betrokken partijen	166
Perimeter van de rapportering	167
Realisaties	168
Milieu-aspecten	168
Sociale aspecten	173
Economische aspecten	174
GRI-indicatoren	174
Doelstellingen 2010/2011	182
Incidenten, boeten	184
Materialiteit	184
Rapportering volgens het GRI	185
Befimmo-website	186
Bijkomende informatie	186
Realisatiestatus van het Milieuprogramma van Befimmo 2009/2010	187
Milieuprogramma van Befimmo (2010/2011)	191
GRI-tabel: bepaling van de gerapporteerde parameters	194
Begrippenlijst Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	198

Om dit hoofdstuk vlot te kunnen lezen, is aan het eind een begrippenlijst te vinden. Deze geeft meer informatie over een aantal termen. Een meer uitgebreide woordenlijst staat op de website van Befimmo: www.befimmo.be in het hoofdstuk Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, onder de rubriek begrippenlijst.



Context, visie & concrete acties

Context

Het concept Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen ankert zich meer en meer als basiswaarde.

Wereldwijd krijgen vastgoedeigenaars, huurders, promotoren en investeerders te maken met hogere eisen inzake duurzaamheid van vastgoed.

Uit recente internationale studies blijkt dat gebouwen die goede milieuprestaties leveren op termijn een betere marktwaarde zullen hebben.

Dat ook de denkwijzen evolueren, vertelt een studie⁽¹⁾ bij studenten die een Master of Business Administration (MBA) volgen. Deze toont aan dat de toekomstige generatie bedrijfsleiders, in vergelijking met de vorige, van mening is dat duurzame ontwikkeling in de toekomst een geïntegreerd deel zal zijn van bedrijfsstrategieën.

Meestal wordt de industriële sector beschouwd als de sector met een grote milieu-impact. Nochtans heeft ook de

vastgoedsector zijn aandeel ter zake, en dient daar rekening mee gehouden te worden.

De vastgoedsector wordt inderdaad, in ruime zin, verantwoordelijk geacht voor: 40% van het energieverbruik en van 36% van de CO₂-uitstoot.⁽²⁾

In de hele wereld wordt jaarlijks slechts 1 tot 2% van de gebouwen vernieuwd. Dit is onvoldoende om een significante CO₂-emissie reductie te realiseren. De vastgoedsector is complex. Er kunnen immers heel wat zaken een impact hebben op de milieuprestatie van het gebouw. Het beheer en de renovatie van bestaande gebouwen zijn dan ook een uitdaging en een opportuniteit van betekenis.

In 2000 voerde David Cadman het concept van de "circle of blame" in. Hij stelt dat investeerders, huurders, onderaannemers en promotoren de neiging zouden kunnen hebben elkaar te verwijten zich te weinig te engageren om efficiënter om te gaan met hulpbronnen (natuurlijk en energetisch). Het is duidelijk dat elke betrokken partij een belangrijke rol heeft, en Befimmo tracht communicatielijnen tussen al deze actoren te bewerkstelligen.



Befimmo integreert een duurzame aanpak in haar activiteiten. Dat bewijst onder meer dit Verslag.

► **Wiertz**
Brussel Leopoldwijk

Dit is een eerste stap om de bewuste vicieuze cirkel te doorbreken.

Befimmo integreert een duurzame aanpak in haar activiteiten. Dat bewijst onder meer dit Verslag⁽³⁾.

Visie van de Directie

De Directie van Befimmo is ervan overtuigd dat een verantwoordelijke aanpak van haar activiteiten doorslaggevend is voor de duurzaamheid van het bedrijf. Haar activiteiten hebben inderdaad in verschillende opzichten een invloed op het leefmilieu: tewerkstelling, arbeidsomstandigheden, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, energieverbruik, afvalproductie, enz. De activiteiten van Befimmo worden op hun beurt door hun omgeving beïnvloed: geografische ligging, wetgeving, lokale economie, de algemene economie, klimaatrisico's, enz. Een goed inzicht in de mogelijke wisselwerking tussen al deze elementen is onmisbaar om de risico's en kansen met kennis van zaken te beheren.

Het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)-beleid is gestoeld op gezond verstand en beantwoordt aan een globale maatschappelijke trend die zowel te merken is bij institutionele en bij privé-aandeelhouders als bij de wetgevende macht, de klanten-huurdere en de publieke opinie. Dit beleid bestaat erin de huidige en toekomstige activiteiten te kaderen in een redelijk en verantwoordelijk beheer, en de hulpbronnen (natuurlijke, menselijke, financiële) optimaal te gebruiken. In strategisch opzicht houden de belangrijkste milieurisico's, buiten de milieuvervuiling, vooral verband met de risico's van de niet-naleving van de wetgeving en een risico dat de portefeuillewaarde daalt, wanneer het aandeel van energie-efficiënte gebouwen in de markt vergroot.

De belangrijkste strategische doelstellingen van Befimmo zijn toegespitst op:

- haar klanten en het uitbouwen van een vertrouwensrelatie;
- de kwaliteit van de nieuwe investeringen, die inkomsten op lange termijn zullen veilig stellen;
- het behoud van de cashflows op lange termijn;
- de hoge bezettingsgraad;
- de kostenbeheersing.

- (1) "Inheriting a complex world", IBM Institute for Business Value, juni 2010
- (2) "Real Estate & Sustainability, Sector Update", ING, 23 juni 2010.
- (3) Er wordt op verschillende plaatsen verslag uitgebracht over de maatschappelijke aspecten en de visie van Befimmo op dit gebied, zoals in de brief aan de aandeelhouders, in het stuk over de evolutie van de portefeuille, in de identiteit en de strategie van Befimmo, enz.

Vroeger had een gebouw een commerciële levensduur tussen 20 en 25 jaar. Deze levensduur wordt korter. De Europese wetgeving legt alsmaar meer beperkingen op. Denken we bijvoorbeeld aan de nieuwe Europese Richtlijn 2010/31/EU over de energieprestatie van gebouwen (EPB)⁽¹⁾. Deze richtlijn is een “herboetsing” van de vorige richtlijn over hetzelfde onderwerp, en heeft tot gevolg dat de huidige wetgeving virtueel achterhaald is en dat er van vastgoedbedrijven een snellere reactie vereist is. Befimmo sluit zich aan bij één van de grote principes in Duurzame Ontwikkeling, namelijk de “vermindering aan de bron”. Daarom volgt het bedrijf de evolutie van de bestaande en toekomstige wetgeving op de voet en worden sectorstudies geanalyseerd om nieuwe technologieën en managementtools zo snel mogelijk in te voeren. Deze pro-actieve aanpak gaat meestal ook gepaard met het beperkt houden van nodige uitgaven (zo is het goedkoper om een oplossing al van in de ontwerpfase van een zware renovatie te voorzien, dan deze retro-actief te moeten toepassen).

Befimmo bereidde een meerjarig investeringsplan voor, dat rekening houdt met de belangrijke gebeurtenissen die tussen nu en 2020 een stempel zullen drukken.

In haar hele opzet zal Befimmo partij kunnen trekken van de steun en de verbintenis van haar Directie en van haar werknemers. Daartoe is ook een opleidingsplan opgesteld.

De Gedragscode voor de huurders, die ook als gebruiksaanwijzing van het gebouw zal dienen, zal helpen om de huurder bewust te maken van de milieu-impact van zijn verbruik, en zo bijdragen tot de verbetering van de energieprestatie van het gebouw dat hij betreft.

De verwachtingen van de betrokken partijen worden in rekening gebracht bij belangrijke beslissingen.

Befimmo heeft onder meer tot doel om in de toekomst opgenomen te worden in een beursindex die rekening houdt met de prestatie op vlak van MVO.

Concrete acties

Befimmo zet de acties op, die haar noodzakelijk lijken om de milieu-impact van de activiteiten die ze controleert en/of rechtstreeks beïnvloedt, te verminderen.

De grote krachtlijnen in de aanpak van Befimmo zijn:

1. de milieuregelgeving die op haar van toepassing is, naleven;
2. een aanpak uitbouwen die oog heeft voor de milieu-impact;
3. haar algemene milieuprestatie voortdurend evalueren en verbeteren;
4. milieuzorg bij haar huurders aanpakken, binnen de limieten van haar bevoegdheden;
5. een efficiënt communicatiesysteem invoeren om een optimale coördinatie van de activiteiten in onderaanneming te garanderen.

Concreet gebeurt dit op verschillende niveaus (zie [Tabel 1](#)):

• Corporate

Befimmo voerde een Milieumanagementsysteem in (“MMS”)⁽¹⁾, om deze processen te beheren met het oog op voortdurende verbetering. Het MMS beantwoordt aan de ISO 14001-norm⁽¹⁾.

De effecten van de bedrijfsactiviteiten worden op strategisch niveau beoordeeld

TABEL 1 : KRACHTLIJNEN DIE BEFIMMO OP VERSCHILLENDE NIVEAUS VOLGT

Niveau	Aanpak/instrument
Corporate	Implementatie van een Milieumanagementsysteem ("MMS"), met ISO 14001-certificatie
Operationeel	Certificatie BREEAM Building en BREEAM In-Use, EPB-certificaat (Energieprestatie Bouw)
Communicatie	Geleidelijke toepassing van de GRI-norm
Monitoring	Plaatsing van digitale tellers in de hele portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo), ISA-instrumenten

(acquisitie, zware renovatie, enz.), en eveneens op operationeel niveau (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.).

De implementatie, op strategisch niveau, van het Milieumanagementsysteem ISO 14001, is bedoeld om de prioriteiten bij te stellen in functie van de evolutie van de bedrijfsactiviteiten. Het is een ambitieuze oefening die medewerking vraagt, zowel van de Directie als op operationeel niveau, en dit via alle departementen, om de nodige procedures in te voeren. De implementatie vraagt een aanhoudende inspanning van alle werknemers.

Maar de medewerking van de werknemers alleen volstaat niet om een optimale milieuprestatie van het gebouw te garanderen. In deze optiek betreft Befimmo ook de externe bedrijven die voor haar werken, en sensibiliseert en coördineert ze (zaakvoerder, aannemers, leveranciers, enz.), overal waar het nodig blijkt.

• Operationeel

Befimmo maakt de keuze om maximaal de BREAAM-richtlijnen te volgen (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)⁽¹⁾, die specifiek voor de vastgoedsector werden uitgewerkt. Deze zijn opgenomen en worden uitdrukkelijk toegelicht in de operationele procedures van het MMS.

• Communicatie

Geleidelijk worden ook de richtlijnen van de GRI-norm ingevoerd (Global Reporting Initiative)⁽¹⁾. Voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 beantwoordt Befimmo aan de norm voor de kwaliteit van de verslaggeving C (zelfverklaard) (zie [Tabel 17](#) op pagina 185).

Om de huurders te informeren, stelt Befimmo hen, via het extranet, de gegevens over hun energieverbruik ter beschikking, zodat ze zelf hun eigen verbruik kunnen beoordelen.

• Monitoring

In het Jaarlijks Financieel Verslag 2008/2009 werd gesteld dat er inzake monitoring nog veel verbeteringen moesten aangebracht worden. Dit vorderde in de loop van het voorbije boekjaar sterk. Zo werden er in de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) digitale tellers geplaatst. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 gaat gedetailleerder in op de kernindicatoren van de milieuprestatie (Key Performance Indicators, of "KPI's")⁽¹⁾. Ook zullen geleidelijk aan de monitoringstools van de International Sustainability Alliance ("ISA")⁽¹⁾ of van het sectorsupplement van het GRI toegepast worden.

(1) Zie definitie in de begrippenlijst op het einde van dit hoofdstuk.

Aan de bedrijfsactiviteiten van Befimmo zijn volgende prioritaire milieu-effecten verbonden :

- het energiebeheer;
- het beheer van de natuurlijke hulpbronnen;
- het afvalbeheer;
- het waterbeheer.

Deze zijn opgenomen in de operationele procedures van het MMS, om een beheer van de aanverwante risico's te waarborgen.

Befimmo heeft als bedrijf voornamelijk een impact op het milieu. Vandaag zijn haar beheersactiviteiten grotendeels op deze pijler toegespitst. Voor de sociale en economische aspecten worden verschillende KPI's opgevolgd en gerapporteerd.

• Interne organisatie

Op strategisch vlak bestaat de cel Duurzame Ontwikkeling uit vier directieleden : Chief Financial Officer, Chief Operational Officer, Chief Technical Officer, Investor Relations & External Communication Manager. Deze cel is, na overleg met de Chief Executive Officer, verantwoordelijk voor het opvolgen en invoeren van de strategische acties en het inzetten van de nodige werkrachten.

Operationeel is de Technische Cel Duurzame Ontwikkeling uit drie personen van het technisch team samengesteld. Zij evalueren geregeld de implementatie van het Milieumanagementsysteem. Daarnaast hebben nog andere werknemers een specifieke verantwoordelijkheid die in het MMS wordt vastgelegd :

- Legal Officer;
- Investment Officer;
- Controllor;
- Interne Auditor;
- de Project en Property Managers.

De verantwoordelijkheden inzake MVO zijn geïntegreerd in alle interne departementen van Befimmo.

Betrokken partijen

Elk bedrijf moet communiceren over zijn acties, verbintenissen en prestatie. De wereld wordt alsmaar interactiever, en niets kan opgebouwd worden vanuit een geïsoleerde positie. Befimmo verbindt er zich toe bij het uitstippelen van haar strategie rekening te houden met de redelijke verwachtingen van haar betrokken partijen en van haar partners, en om met hen een dialoog aan te gaan en opbouwend overleg te plegen. De inspanningen van Befimmo zijn niet ongemerkt voorbij gegaan: de Vennootschap werd door Citibank Realty Services genomineerd voor de "Global Environmental Vendor of the Year Award".

Extern

De volgende tabel ([Tabel 2](#)) geeft een overzicht van de belangrijkste externe betrokken partijen die door Befimmo worden geïdentificeerd en de transacties die Befimmo met hen heeft.

(1) <http://www.ibgebim.be/>

(2) <http://www.lne.be/>

(3) <http://environnement.wallonie.be/administration/orgdgarne.htm>

(4) EIRIS is een wereldleider in de milieu-, maatschappij-, en governance-analyse (ESG), van bedrijven. De analyse van EIRIS dient als basis om te beslissen of bedrijven al of niet in de beursindex FTSE4Good worden opgenomen.

(5) <http://www.rics.org>

(6) <http://www.upsi-bvs.be>

(7) <http://www.epra.com>

TABEL 2: WISSELWERKING TUSSEN BEFIMMO EN DE BELANGRIJKSTE EXTERNE BETROKKEN PARTIJEN

Niveau	Betrokken partij	Activiteiten
Overheden	Europese Unie	<ul style="list-style-type: none"> • Opvolgen van nieuwe wetgeving • Overleg, via de ISA, over de verbetering van de milieuwetgeving, op basis van concrete gegevens van het verbruik
	Brussel: BIM (Brussels Instituut voor Milieubeheer) ⁽¹⁾ Vlaanderen: LNE (Departement Leefmilieu, Natuur en Energie) ⁽²⁾ Wallonië: DGRNE (Direction générale Agriculture, Ressources et Environnement) ⁽³⁾	<ul style="list-style-type: none"> • Opvolgen van regionale wetgeving • Wisselwerking tijdens de ontwerpfase van grote renovaties • Deelname aan wedstrijden voor voorbeeldgebouwen
Instellingen zonder winstoogmerk	BRE (Building Research Establishment)	<ul style="list-style-type: none"> • Zie BREEAM in het gedeelte “Realisaties” van dit hoofdstuk
	ISA (International Sustainability Alliance)	<ul style="list-style-type: none"> • Zie ISA in het gedeelte “Realisaties” van dit hoofdstuk • De Chief Technical Officer maakt deel uit van de Raad van Bestuur van de ISA
Analisten/ investeerders	EIRIS (Experts in Responsible Investment Solutions) ⁽⁴⁾	<p>Befimmo beantwoordt specifieke vragen op het vlak van maatschappelijke verantwoordelijkheid, die gesteld worden door betrokken partijen zoals EIRIS, of voor sectorgebonden studies zoals de Universiteit van Maastricht uitvoerde.</p> <p>De antwoorden worden ter beschikking van de andere betrokken partijen gesteld, via de MVO-FAQ's (hierna toegelicht).</p> <p>Daarnaast lichtte Befimmo haar aanpak toe tijdens roadshows en tijdens een studiedag die ING Bank voor bedrijven uit de vastgoedsector organiseerde.</p>
	Universiteit van Maastricht enz.	
Sectorverenigingen	RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ⁽⁵⁾	Het RICS is een onafhankelijk organisme zonder winstoogmerk, dat bijna 100.000 gekwalificeerde leden in zowat 140 landen telt. Het RICS stelt hoge competentie- en integriteitsnormen op, stelt met werkgroepen opleidingen samen en voert specifieke studies uit, helpt zijn leden om hun strategie in Duurzame Ontwikkeling bij te schaven. De Chief Technical Officer maakt deel uit van de Raad van Bestuur van het RICS. De CEO is <i>Fellow</i> van het RICS.
	BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector) ⁽⁶⁾	De leden van de BVS bestaan uit vastgoedontwikkelaars, verkavelaars en vastgoedbeleggers van België en is gewijd aan de studie tot bescherming en ontwikkeling van de professionele belangen van haar leden. De BVS bestudeert de Belgische vastgoedmarkt evenals de factoren die daarop van invloed zijn en wil alle wettelijke en administratieve maatregelen, die gunstig zijn voor de vastgoedsector, promoten en steunen. De CEO maakt deel uit van de Raad van Bestuur van de BVS.
	EPRA (European Public Real Estate Association) ⁽⁷⁾	De EPRA stelt de goede werkwijzen op inzake boekhouding, informatie en corporate governance en verschaft kwalitatieve informatie aan de investeerders. De CEO maakt deel uit van de Raad van Bestuur van de EPRA.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Niveau	Betrokken partij	Activiteiten
Huurders	Gebouw La Plaine	Opmaak, in samenspraak met de huurder, van een investeringsplan van meer dan 2 miljoen €, voor de verbetering van de prestatie en van het comfort van het gebouw.
	Regie der Gebouwen	Er vond een strategische vergadering met de Regie der Gebouwen plaats, waarin Befimmo haar aanpak inzake Duurzame Ontwikkeling heeft toegelicht. Er zal een analyse van de opportuniteiten uitgevoerd worden.
Beheerders	AG Real Estate Property Management, BNP Paribas Fortis, Unieke huurders	Geregelde vergaderingen om de mogelijke verbeteringen te bekijken, zowel strategisch als operationeel.
Architecten/ studiebureaus	Diverse bureaus die bij de grote renovaties betrokken zijn	Overleg van in de ontwerpfase, om de effecten en de opportuniteiten van de grote renovaties te bepalen.

Intern

De inspanningen van Befimmo op intern vlak worden uiteengezet in “Het team van Befimmo”.

Communicatie met de betrokken partijen

FAQ Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Sinds de opname van Befimmo in de BEL20 nam de belangstelling van de externe betrokken partijen voor haar aanpak in Duurzame Ontwikkeling toe. Om hier zo duidelijk mogelijk op in te gaan en deze informatie aan alle betrokken partijen tegelijk te verschaffen, stelde Befimmo een lijst met veelgestelde vragen (Frequently Asked Questions) rond Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen op. Dit document is beschikbaar op de website (www.befimmo.be in het hoofdstuk Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen onder de rubriek FAQ) en zal aangevuld worden met de belangrijke nieuwe gegevens of met antwoorden op relevante vragen van de betrokken partijen.

Vragenlijst

Om nog meer rechtstreeks in contact te kunnen komen met de betrokken partijen, hebben deze de mogelijkheid om

de aanpak in Duurzame Ontwikkeling van Befimmo te beoordelen, opmerkingen te maken of suggesties te doen. Dit kan via het invullen van een “Vragenlijst Betrokken Partijen” op de website: www.befimmo.be in het hoofdstuk Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen onder de rubriek vragenlijst Betrokken Partijen.

GRI-rapportering

Befimmo schikt zich geleidelijk naar de rapporteringsnorm in Duurzame Ontwikkeling van het GRI.

Deze oefening ging van start bij het vorig Jaarlijks Financieel Verslag 2008/2009, dat Befimmo door het GRI heeft laten analyseren. Deze analyse is bedoeld om de waarachtigheid van de zelfverklaring te toetsen, zonder daarom een uitspraak te doen over de inhoud van het Verslag. Het GRI maakte enkele kleine opmerkingen, die in dit Verslag verwerkt zijn.

Voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010, verklaart Befimmo het verslag van kwaliteit C, wat het GRI naging en bevestigde (zie “Rapportering volgens het GRI” voor meer details).

Perimeter van de rapportering

Wat de hoofdactiviteiten en de interne werking van Befimmo CommVA betreft, veranderde er niets tijdens het boekjaar. Er zijn ook geen beduidende veranderingen voor volgend boekjaar gepland.

Inzake de activiteiten met betrekking tot Duurzame Ontwikkeling, omvat de perimeter van de rapportering de activiteiten van Befimmo CommVA en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV en Axento SA.

Uitgezonderd vastgoed bestemd voor verkoop, vertegenwoordigt de geconsolideerde portefeuille 830.164 m² kantoorgebouwen.

De rapporteringsperimeter werd tijdens het boekjaar iets kleiner, door de verkoop van een verdieping in het gebouw Terhulpen.

De verbintenissen die Befimmo inzake Duurzame Ontwikkeling in strategisch opzicht aanging, gelden voor haar hele portefeuille.

Het beleid dat Befimmo operationeel voert, kan niet volledig op de portefeuille van Fedimmo toegepast worden. Het akkoord met de Regie der Gebouwen stelt immers dat de meeste terugkerende werkzaamheden voor haar rekening zijn. In die zin oefent Befimmo dus geen absolute controle over deze activiteiten uit. Toch gebeuren er geleidelijk ingrepen aan de gebouwen die de milieuprestatie verbeteren, dankzij een dialoog en regelmatig overleg met de Regie der Gebouwen.

Zo verbond de Regie er zich in 2002 bijvoorbeeld toe om de principes en de actiethema's van het Federaal Plan voor Duurzame Ontwikkeling in te voeren. (<http://www.icdo.be/NL/index.php?page=138>)

De activiteiten opgenomen in het MMS, worden door Befimmo gecontroleerd. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen uitgewerkt.

Dit belet niet dat er toch activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder invloed op heeft, zoals het gedrag van de huurders.

Voor de operationele controle verschilt de invloed van Befimmo naargelang van het type huurder en diens belang in het gebouw:

1. gebouw met meerdere huurders (M);
2. gebouw met een unieke huurder (U);
3. gebouw met de Regie der Gebouwen als huurder (R).

TABEL 3: RELATIEVE INVLOED VAN BEFIMMO NAARGELANG DE HUURSITUATIE

Relatieve invloed	Huursituatie		
	M	U	R
Eenmalige verbeteringen	++	++	++
Terugkerende verbeteringen	++	+	-

Verslagperiode

Dit verslag rapporteert over de activiteiten tijdens het boekjaar 2009/2010.

De perimeter ligt vast op 30 september 2010.

Het vorig Jaarlijks Financieel Verslag (boekjaar 2008/2009, gepubliceerd in november 2009) is beschikbaar op de website (www.befimmo.be in het hoofdstuk IR & Financiën onder de rubriek Publicaties).

Realisaties

Milieu-aspecten

De kernthema's, waaraan Befimmo de prioriteit geeft op vlak van milieuverbetering, zijn de volgende:

1. energie & klimaatverandering;
2. beheer van natuurlijke hulpbronnen;
3. dialoog met externe bedrijven die voor of in naam van Befimmo werken, en met de huurders.

Aan het eind van dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de status in de doelstellingen die vorig boekjaar werden vooropgezet. De uitvoering van bepaalde doelstellingen zal naar het boekjaar 2010/2011 worden verschoven.

Hierna vindt u meer toelichting bij de belangrijkste realisaties:

ISO 14001

Befimmo besliste om het MMS op het corporate-niveau in te voeren, wat een ambitieuze oefening is.

De hoofdactiviteit van Befimmo is het opbouwen van een portefeuille van kwalitatieve kantoorgebouwen. Dit betekent dat heel wat activiteiten in het kader van het operationeel beheer en van de renovatie van de gebouwen aan onderaannemers uitbesteed worden. Het is voor Befimmo dus niet alleen belangrijk om de activiteiten van haar eigen werknemers te beheren, maar ook om de bedrijven die instaan voor het beheer en de maintenance, de architecten, de studie bureaus en andere betrokkenen, inzake de strategische Duurzame Ontwikkeling van Befimmo, te betrekken en te sensibiliseren. Deze houding is een eerste noodzakelijke stap om de "circle of blame" te doorbreken.

Naast de structurele procedures, die de voorschriften van de ISO 14001-norm volgen, worden ook operationele beheerprocedures rond volgende thema's uitgewerkt:

- zware renovaties;
- lichtere renovaties en herstellingen;
- energiebeheer;
- beheer van gevaarlijke stoffen;
- afvalbeheer;
- voorwaarden duurzame aankopen;
- overnames;
- verantwoordelijkheden van externe bedrijven.

De ISO 14001-certificatie is belangrijk in twee opzichten. Enerzijds om de externe betrokken partijen duidelijk te maken hoe sterk Befimmo zich voor Duurzame Ontwikkeling engageert. Maar anderzijds tegenover de werknemers, omdat dit het werk van het hele team van Befimmo valoriseert.

In het verslag van de certificatie-audit staat te lezen: "De kwaliteit van de Beoordeling door de Directie is opmerkelijk gezien de omvang van de onderneming en de anciënniteit van haar Managementsysteem."

Tijdens de certificatie-audit werden vijf kleine non-conformiteiten geïdentificeerd. Deze zullen, samen met de andere non-conformiteiten die tijdens de interne audit aan het licht kwamen, tijdens het boekjaar 2010/2011 bijgestuurd worden.



International Sustainability Alliance ("ISA")

Befimmo is een stichtend lid van de ISA. ISA groepeerd in partnerschap met BRE Trust sinds 2009 een wereldwijd netwerk van organisaties die actief zijn in de vastgoedsector, en legt zich toe op meer duurzaamheid in de vastgoedsector. De ISA is een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk.

De doelstellingen van de ISA zijn:

- het consolideren, vergelijken en iken van betrouwbare bouwprestatiegegevens van portefeuilles, nationaal en internationaal, in alle bouwvormen, en benchmarks uitwerken;
- een informatieplatform aanleggen om kennis, knowhow en de beste werkmethoden uit te wisselen;
- invloed uitoefenen op de wetgeving om de kwaliteit van de regelgeving in verband met milieu te verbeteren, door een beter begrip van de interacties en de betrouwbare gegevens.

De activiteiten van de ISA zijn:

- **Benchmarking**
De absolute milieu-impact van individuele bouwwerken en van portefeuilles uit de hele sector evalueren, en strategieën aftoetsen die een optimaal rendement moeten opleveren. De ISA zal ook de ontwikkeling van kern-prestatie-indicatoren en van eenvormige criteria vergemakkelijken.
- **Opvolgen van de wetgeving en lobbying**
Het haar leden vergemakkelijken om zich voor te bereiden op en lobbyen voor een nieuwe milieuwetgeving die gestoeld is op feiten en wetenschappelijk onderzoek, met het oog op duurzaam vastgoed.

- **Certificatie**

Een eenvoudige route uitstippelen voor de certificatie door een derde partij, volgens de internationale normen zoals BREEAM.

- **Externe rapportering in MVO**

De leden helpen om juiste en volledige verslagen inzake MVO op te maken, wat een kernaspect is voor organisaties die milieudoelen in hun Jaarverslagen opnemen.

- **Samenwerking eigenaars en huurders**

De samenvoeging, in één enkele gegevensbank, van de milieuprestatiegegevens, laat de leden van de ISA toe om de samenwerking met de huurders te verbeteren.

De instrumenten die de ISA uitwerkte, zijn verenigbaar met de norm ISO 14001 en met het GRI.

BREEAM-certificatie en andere prijzen

Om een gestructureerde aanpak te volgen en de gehaalde doelstellingen te bekrachtigen, past Befimmo de BREEAM-richtlijnen toe. Deze methode maakt mogelijk om de mate van duurzaamheid te meten en gebouwen gelijkvormig te certificeren.

Er werden verschillende versies van de BREEAM-norm uitgewerkt, om nieuwe gebouwen en bestaande gebouwen op een zelfde leest te kunnen beoordelen. BREEAM belooft de prestaties die verder gaan dan de lokale regelgeving vraagt.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

BREEAM evalueert de gebouwen op volgende gebieden: energie, beheer, gezondheid en welzijn, transport, water, gebruikte materialen, afval, bodemgebruik, ecologie en verontreiniging. Het is een onafhankelijke beoordelaar die de score bepaalt.

Voor nieuwbouw en voor grote renovatiewerken mikt Befimmo op de certificatie “zeer goed” (very good), en dit voor renovaties voor een bedrag hoger dan 4 miljoen €. Dat wil zeggen dat de totale score tussen 55 en 70% moet liggen. Wat duurzaamheid betreft, komt dit neer op een prestatie die minstens 55% beter is dan het gemiddelde van de nieuwe gebouwen die op de markt komen.

Befimmo heeft ook ambities om de duurzaamheid van de bestaande gebouwen in haar portefeuille te verbeteren en past daarvoor de certificatie BREEAM “In-Use” toe. Eerst wordt de aanvankelijke prestatie van de gebouwen gemeten, zowel van het gebouw zelf (“Asset”), als van het beheer van het gebouw (“Management”). Zo wordt de vertrekpositie vastgelegd. De eerste geëvalueerde gebouwen haalden een duurzaamheidscore van rond 40% op de BREEAM-schaal, wat beschouwd wordt als “goed”. Dan worden op basis van deze resultaten de punten voor verbetering uitgewerkt, die stelselmatig in een programma worden opgenomen.

Grote renovaties

De ontginning en het gebruik van hulpbronnen voor de aanmaak van materialen en producten bij renovaties (en bouw) is één van de grootste rechtstreekse milieu-effecten voor de vastgoedsector. Effecten zoals het verlies van biodiversiteit, de uitstoot van broeikasgassen en afval kunnen beperkt worden door recycling en dematerialisatie.

De BREEAM-certificatie, die Befimmo stelselmatig voor al haar grote renovaties betracht, legt onder meer op om gegevens over het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en gerecycleerde materialen bij te werken en te bewaren.

Maar het is in het ontwerpstadium dat de uiteindelijke milieuprestatie van het gebouw in gebruik wordt bepaald. Van in de beginfase rekening houden met een ecodesign-aanpak, in overleg met de architecten en studie bureaus, staat ook borg voor het langer potentieel commercieel gebruik van het gebouw.

Befimmo was de eerste vastgoedmaatschappij in België die het niveau “uitstekend” haalde voor het BREEAM Design certificaat.

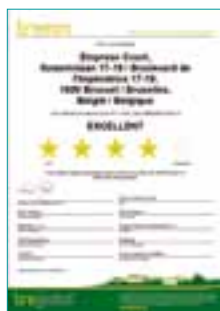
De gebouwen Froissart, Empress Court en Wetenschap-Montoyer kregen de evaluatie “Uitstekend”. Bovendien was Befimmo, -zoals eerder al in 2007 voor de renovatie van het gebouw Empress Court-, laureaat in de BIM-wedstrijd ‘Voorbeeldgebouw 2009’ met haar project voor de renovatie van het gebouw Wetenschap-Montoyer. Het gebouw Paradis werd als “Uitstekend” beoordeeld in de Pre-Assessment fase.

Meer technische informatie over deze gebouwen is te vinden in de “milieupaspoorten” op de website: www.befimmo.be in het hoofdstuk Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen onder de rubriek lopende projecten.

FROISSART



EMPRESS COURT



WETENSCHAP -MONTOYER



Gebouwen In-Use

Befimmo was de eerste vastgoedmaatschappij in België die het certificaat BREEAM In-Use toepaste.

De certificatie BREEAM In-Use wordt jaarlijks uitgevoerd en is een praktische uitwerking van de vraag naar voortdurende verbetering die de ISO 14001-norm oplegt.

Deze certificatie vereist onder meer de opvolging van de verbruiksgegevens en waarborgt zo een bekrachtiging van deze gegevens, wat een belangrijke etappe is om tot correcte benchmarkcijfers te komen.

In het voorbije boekjaar heeft Befimmo de certificatie aangevraagd voor 12 gebouwen. Deze gebouwen kregen het certificaat

BREEAM In-Use, voor een totale GLA (Gross Leasable Area) van 98.738 m².

In het kader van de intrinsieke evaluatie van de gebouwen, kregen 6 een score "Pass" en 6 een score "Good".

Wat het beheer van het gebouw betreft, werd aan de 12 gebouwen na evaluatie een score "Pass" toegekend.

Befimmo is van plan om haar volledige portefeuille (buiten Fedimmo) te laten evalueren tijdens het boekjaar 2010/2011.

Meerjarig investeringsplan

Befimmo voerde verder een meerjarige investeringsplanning in, om de energieprestatie van de portefeuille te verbeteren. Dit gaat veel verder dan de verbintenissen die in het vorig Jaarlijks Financieel Verslag werden meegedeeld:

TABEL 4: TOEGEKENDE BUDGETTEN VOOR DE VERBETERING VAN DE ENERGIEPRESTATIE VAN DE GEBOUWEN VAN BEFIMMO (BUITEN FEDIMMO)

Budgetten (miljoen €)	Gerealiseerd	Perspectieven		
	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Aangekondigd in 2008/2009	0,7	0,5	0,5	NA
Uitgevoerd en aangekondigd in 2009/2010	1,2	3,7	2,4	2,0

De specifieke acties vloeien voort uit de resultaten van de energie-audits die tijdens het boekjaar 2008/2009 plaatsvonden.

Een goed voorbeeld hiervan zijn de investeringen die voor het gebouw La Plaine vrijgemaakt werden. Dit gebouw dateert uit 1995 en heeft een oppervlakte van bijna 16.000 m².

In samenspraak met de huurder werd een investeringsplan van ongeveer 2 miljoen € voorzien. Dit budget omvat kosten voor architectuur en speciale technieken om de milieuprestatie en het comfort van het gebouw te verbeteren.

De werken zouden mogelijk moeten maken om het energieverbruik jaarlijks met zowat 1 miljoen kWh terug te dringen. Dit staat gelijk met een vermindering van bijna 25% ten opzichte van het huidige verbruik.

Het meerjarig investeringsplan werd opgesteld voor werken in het kader van de duurzame optimalisering van de gebouwen die geen zware renovatie ondergaan. Voor deze laatste wordt voor de duurzame optimalisering een specifiek budget toegekend.

Evaluatie op het corporate-niveau van de CO₂-uitstoot

Befimmo heeft de CO₂-uitstoot die verbonden is aan haar eigen activiteiten, dit wil zeggen de bureau-activiteiten van haar medewerkers, laten evalueren. De studie werd uitgevoerd door CO2logic, een bedrijf dat instaat voor de berekening van de CO₂-uitstoot volgens de methode "Bilan Carbone", ontwikkeld door de ADEME (Agence (française) de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie zie ook: <http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=1&cid=96&m=3&catid=13709>).

De operationele perimeter omvat :

- verplaatsingen in bedrijfswagens;
- woon – werk – verplaatsingen;
- professionele verplaatsing met vliegtuig of trein;
- papierverbruik;
- gebruik van het gebouw.

De totale jaarlijkse uitstoot stemt overeen met 170 ton CO₂-equivalent, wat gelijk is aan een uitstoot van 5 ton CO₂-equivalent per werknemer. Tijdens het volgende boekjaar zal een haalbaarheidstudie bepalen welke maatregelen op het corporate-niveau zullen leiden tot een vermindering van de uitstoot.

Monitoring

Het up-to-date houden van een bord-tabel van de milieuprestatie met specifieke KPI's, is een primordiale etappe om de resultaten van de strategische acties van Befimmo te beoordelen.

De prestatie van de KPI's voor duurzame ontwikkeling staan in het gedeelde "GRI-indicatoren".



Energie en water

Tijdens het boekjaar 2009/2010 werden in de hele portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) digitale tellers geplaatst. De tellers meten volgend verbruik :

- elektriciteit;
- gas;
- water.

Een automatische waarschuwing wijst de gebruiker telkens op eventuele onregelmatigheden.

Jaarlijks zal ook een grondigere analyse van het energieverbruik gebeuren, om eventuele structurele onregelmatigheden op te sporen.

De evolutie van het energieverbruik van de gebouwen gedurende het voorgaande boekjaar en dit boekjaar werd vergeleken.

De bepaling van een “benchmark” verbruik zal mogelijk maken om KPI's vast te leggen en om in een later stadium doelstellingen inzake vermindering voorop te zetten. Sinds kort hebben de huurders (buiten Fedimmo), via een extranet, toegang tot de gegevens van hun energieverbruik.

Afval

Tijdens het boekjaar 2009/2010 werden gegevens over het volume afval (papier/karton, PMD en huishoudelijk) en hun verwerking (recyclage, verbranding) geleidelijk verzameld.

Sociale aspecten

Het team van Befimmo

Het team van Befimmo is doorslaggevend voor het succes van haar algemene strategie. De sensibilisering en actieve deelname aan denkoefeningen van de werknemers, evenals hun dagelijkse operationele bijdrage zijn onmisbare elementen om de geformuleerde doelstellingen te halen.

Befimmo beseft dat een aangenaam werkkader creativiteit en motivatie stimuleert en de inzet van de medewerkers voor de Vennootschap vergroot.

Op 30 september 2010 bestond het team uit 40 personen (55% mannen en 45% vrouwen). De CEO uitgezonderd hebben ze allemaal een bedieningsstatuut, 39 van hen werken onder een contract van

onbepaalde duur en 1 met een contract van bepaalde duur. Van alle werknemers heeft 63% een universitair diploma. 72% van de universitair behaalden ook een postuniversitair diploma.

In het voorbije boekjaar noteerde Befimmo geen enkele beroepsziekte en één arbeidsongeval. De afwezigheidsgraad⁽¹⁾ lag tijdens het voorbije boekjaar op 1,4% van het totaal aantal gepresteerde uren. Dit is te vergelijken met een gemiddeld percentage van 2,42%⁽²⁾ voor de bedrijven in het algemeen.

In de loop van het boekjaar onthaalde Befimmo 13 nieuwe medewerkers, en registreerde 7 vertrekken.

De ontwikkeling van het potentieel van de medewerkers kadert in het beleid van opwaardering van de human resources. Daarom wordt bijvoorbeeld steeds een opleiding aangeboden wanneer blijkt dat een medewerker daar aan toe is.

Op het vlak van Duurzame Ontwikkeling wordt een programma voor sensibilisering en opleiding uitgevoerd:

- elke werknemer krijgt een opleiding die sensibiliseert voor Duurzame Ontwikkeling, en een inleiding tot het MMS;
- voor werknemers met een specifieke taak binnen het MMS, is een meer uitgediepte opleiding in het MMS voorzien;
- op de technische afdeling vinden maandelijks vergaderingen plaats om de implementatie van het MMS te beoordelen en om de tijdens externe opleidingen verworven knowhow uit te wisselen;
- jaarlijks plant de Directie ook een uiteenzetting voor alle personeel, om het te informeren over de vorderingen in de activiteiten in Duurzame Ontwikkeling, en ook over de strategie die Befimmo ter zake voert.

(1) Afwezigheidsgraad: verhouding tussen het aantal uren ziekte van korte duur (< 30 dagen) en het totaal aantal gepresteerde uren.

(2) Bron: publicatie van sdWorx result driven HR van oktober 2009.

In het voorbije boekjaar noteerde Befimmo een gemiddelde van 39 uren/jaar opleiding per medewerker, waarvan meer dan de helft taallessen zijn.

Elk teamlid heeft jaarlijks minstens één beoordelingsgesprek met zijn verantwoordelijke. Dit gebeurt volgens een stramien dat onder meer ook ingaat op de relatie tussen de Vennootschap en haar medewerker.

In het kader van een loonbeleid dat aanhaakt bij de marktreferenties, geniet het bediendenpersoneel van Befimmo een bovenwettelijk pensioenstelsel, dat borg staat voor een vervangingsinkomen in verhouding tot het ontvangen loon bij pensioen (systeem van de Defined Benefits), en naargelang van de anciënniteit in de Vennootschap. Meer gedetailleerde informatie staat in de toelichting "Personeelsbeloningen" op pagina 147 van dit Jaarverslag.

In het team van Befimmo CommVA (buiten de Raad van Bestuur) is de gemiddelde leeftijd 39.

Befimmo past bezoldigingen toe die aansluiten op de markt, en een stuk hoger liggen dan de toepasselijke minimumbarema's.

Befimmo valt onder het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, Paritair Comité 218 genoemd, dat voor alle personeelsleden geldt.

Economische aspecten

Befimmo beschikt over een Ethische Code die oplegt om de ethische waarden na te leven in de relaties met haar klanten, haar managementteam, haar partners en ook haar aandeelhouders. In naleving van die Ethische Code volgt Befimmo interne regels om de risico's verbonden aan het

witwassen van geld en de financiering van terrorisme te beperken.

Het Corporate Governance Charter en de bijgevoegde Interne Reglementen beschrijven alle regels, procedures en werkwijzen die bepalen hoe de Vennootschap wordt beheerd en gecontroleerd. Befimmo hanteert de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode.

Het Governance Charter en de Ethische Code zijn beschikbaar op de website van Befimmo: www.befimmo.be in het hoofdstuk Corporate Governance onder de rubriek Charter.

Daarnaast staan ook verschillende Interne Reglementen (I.R.) op de website:

- I.R. Raad van Bestuur;
- I.R. Auditcomité;
- I.R. Benoemings- en remuneratiecomité;
- I.R. Bedrijfsleiders;
- Charter van het Comité van Toezicht op het dagelijks bestuur.

GRI-indicatoren

Sinds enkele jaren heeft Befimmo een maatschappelijk verantwoorde aanpak van haar activiteiten ingevoerd.

De indicatoren dienen om, desgevallend, aan te tonen dat de acties die Befimmo bepaalde en invoerde de milieuprestatie van de gebouwen verbeteren en hun impact verminderen. Als er geen verbetering vastgesteld wordt, wijzen de indicatoren de Directie erop dat de strategie en de acties herbekeken moeten worden.

De prestatie-indicatoren zijn beheerinstrumenten en dienen om prestaties voortdurend te verbeteren, maar het zijn ook belangrijke instrumenten in de communicatie met externe betrokken partijen.

Voor veel bedrijven evolueert en verbetert de gegevensgaring jaar na jaar, om zo ook de kwaliteit van de verslaggeving voortdurend te verbeteren. Dit geldt ook voor Befimmo. Om zo volledig en transparant mogelijk te zijn, beschrijft Befimmo duidelijk de methodologie, de definities en de perimeter voor de toepassing van de gerapporteerde KPI's.

Befimmo baseert zich hoofdzakelijk op de verslagvoorschriften van het GRI, maar volgt ook van zeer nabij de evolutie van de sectorgebonden GRI-indicatoren, en de aanbevelingen van de ISA, om deze geleidelijk in te voeren.

De gegevens voor de gerapporteerde indicatoren werden voornamelijk door de externe beheerders verzameld en zijn op facturen gebaseerd. Een foutmarge is dus onvermijdelijk.

Toch wil Befimmo, waar het kan, al verslag uitbrengen over de evolutie van jaar tot jaar van bepaalde prestatie-indicatoren.

In de hele portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) werden digitale tellers geplaatst (elektriciteit, gas, water). Deze zullen mogelijk maken om vanaf het boekjaar 2010/2011 meer nauwkeurige gegevens te verzamelen. Deze tijdspanne wordt ook beschouwd als benchmarkperiode voor het bepalen van de kwantitatieve doelstellingen voor de verbetering van de prestatie.

Interpretatie van de cijfers

De genormaliseerde verbruikscijfers schommelen sterk in de literatuur.

In een studie van Ingenium ["Energiebeheer van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap" (2004)], worden de in de literatuur bestaande benchmarkcijfers gerapporteerd. De waarden verschillen nogal: van 50 kWh/m² tot meer dan 300 kWh/m² voor het elektriciteitsverbruik, en 150 kWh/m² en 210 kWh/m² voor het

brandstofverbruik. De verschillen zijn deels toe te schrijven aan de diverse types "oppervlakte" (bruto tegenover netto), die bij de normalisering gehanteerd worden. Daarnaast is er geen unieke norm of enige definitie van deze termen. De kenmerken van het gebouw (leeftijd, bekleding, bezettingsgraad) hebben ook een grote invloed op het energieverbruik. Tot slot speelt ook het gebruik van het gebouw door de huurder een rol van betekenis. Een voorbeeld: een oppervlakte met een grote serverinfrastructuur voor een callcenter zal meer verbruiken dan een oppervlakte die een huurder voor meer klassieke kantooractiviteiten huurde.

Het is dus zaak om voorzichtig om te springen met de interpretatie van de cijfers. Om de KPI's in kwestie te verduidelijken, geven wij u in [Tabel 5](#) (zie hierna) ook meer informatie over de gebruikte verslagmethodologie.

Perimeter en methode van de verslaggeving

Het wordt benadrukt dat op het vlak van rapportering van KPI's, de perimeter, buiten de grote renovaties, beperkt is tot de eigen portefeuille van Befimmo buiten Fedimmo. Dit komt neer op 60% van de hele portefeuille, uitgedrukt in GLA (zie ook "Monitoring").

Energie, gas, water, uitstoot van broeikasgassen

De ingezamelde en voorgelegde gegevens gelden voor het verbruik tijdens de kalenderjaren 2008 en 2009. Deze gegevens zijn hoofdzakelijk gebaseerd op facturen die de beheerder of de huurder van de gebouwen overmaakte.

In de analyse zijn enkel de gebouwen opgenomen waarvoor gegevens voor deze twee opeenvolgende jaren beschikbaar waren. Voor elke indicator geven wij het % van de totale GLA die de indicator dekt.

Het percentage hernieuwbare elektriciteit is een minimumcijfer. Befimmo heeft geen bijkomende informatie over de oorsprong van het elektriciteitsverbruik in de private delen.

Om die zelfde reden is ook het cijfer voor de CO₂-uitstoot een raming.

Afval

De gegevens komen van externe bedrijven die verantwoordelijk zijn voor de inzameling en verwerking van het afval, en gelden voor 2009.

Het afval verbonden aan het gebruik van de gebouwen, wordt hoofdzakelijk door de huurders geproduceerd.

De gegevens zijn beschikbaar voor volgende afvalcategorieën:

- papier/karton (gerecycleerd);
- PMD (gerecycleerd);
- huishoudelijk afval (verbrand).

Grote renovaties

In 2009/2010 startte het eerste project (Wetenschap-Montoyer) dat de voorwaarden voor duurzame aankopen omvat. De aannemer houdt volgende gegevens bij:

- beheer van het afval;
- waterverbruik;
- energieverbruik;
- transportbeheer.

De algemene aannemingsbedrijven die een offerte insturen, moeten het energieverbruik en ook het waterverbruik dat bij de renovatie komt kijken, becijferen.

Normalisatie

Waar het van toepassing is, gebeurt de normalisatie van de gegevens per m² via de GLA (Gross Leasable Area of brutohuuropervlakte, de gemeenschappelijke delen inbegrepen).

In dit stadium niet gerapporteerde indicatoren

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2008/2009 vermeldde welke indicatoren in het boekjaar 2009/2010 zouden gerapporteerd worden. Voor volgende indicatoren is er vertraging, omdat de kwaliteit ervan in dit stadium niet voldoende wordt geacht:

- emissie van ozonafbrekende stoffen (GRI EN19);
- totale waterafvoer naar kwaliteit en bestemming (GRI EN21).

TABEL 5: DETAILS RAPPORTERING KPI'S

Thema	Rapportageperimeter	Aan te brengen verbeteringen
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen, percentage gerecycleerde materialen en afval van grote renovaties	<p>De gegevens zullen worden gerapporteerd voor de grote renovaties met duurzame aankoopvoorwaarden, dit wil zeggen projecten voor een bedrag hoger dan 500.000 €.</p> <p>Het papierverbruik wordt gerapporteerd voor het gebruik van papier voor de interne afdrucken van het team van Befimmo.</p>	
Energieverbruik (gas en elektriciteit) en uitstoot van broeikasgassen	<p>Gemeenschappelijke delen + private delen, die 62% van de portefeuille vertegenwoordigen voor het elektriciteitsverbruik, en 66% voor het gasverbruik, uitgedrukt in GLA.</p> <p>De gegevens omvatten dus het verbruik waarop Befimmo geen rechtstreekse invloed heeft (private delen).</p> <p>Voor bepaalde privé-verbruiken kon niet aan gegevens gekomen worden, noch voor 2008, noch voor 2009. Dit is dus een onderschatting. Befimmo neemt echter al deze gebouwen wel op in de verslaggeving omdat het verbruik van de privé delen verband houdt met de activiteiten van de huurder.</p> <p>De gebouwen waarvoor de gegevens voor 2008 en/of 2009 ontbraken, werden niet meegerekend. Dit geldt ook voor de gebouwen met een leegstand van meer dan 70% voor één van beide jaren. Deze worden immers als niet representatief beschouwd voor het gemiddeld verbruik.</p> <p>Voor het gasverbruik werd een berekening gemaakt om rekening te houden met de graaddagen, zoals op de site www.aardgas.be beschreven staat. De graaddagen geven een invers beeld van de temperatuur weer en zijn dus een criterium dat mogelijk maakt om de koude voor een welbepaalde periode te ramen. Voor 2008 werden 2213 graaddagen genoteerd, en 2212 voor 2009. Het verschil is dus te verwaarlozen en wordt niet meegenomen in de eindberekeningen. De verbruiksgegevens zijn afkomstig van facturen en bevatten dus al een kleine onzekerheidsmarge.</p> <p>Het berekend percentage hernieuwbare energie is een minimum, want Befimmo heeft geen informatie over de oorsprong van de elektriciteit, als deze rechtstreeks aan de huurder gefactureerd wordt. Daarom is de berekening van de uitstoot van de broeikasgassen ook een raming. Er werd een emissiefactor van 253 gCO₂/kWh gebruikt voor de uitstoot die verbonden is aan het niet-hernieuwbare elektriciteitsverbruik (Bron EIA, 2007), en een emissiefactor van 205 gCO₂/kWh voor de uitstoot die verbonden is aan het aardgasverbruik (Bron: ADEME, "Bilan Carbone").</p>	<p>Stelselmatig zullen de BREEAM In-Use-richtlijnen toegepast worden. De verbruiksgegevens worden vanaf volgend jaar op de tellers gebaseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De tellers geven informatie voor de hele portefeuille. Het is dus niet mogelijk om het onderscheid te maken tussen de gemeenschappelijke en de privé-delen. • Meer informatie bekomen over de oorsprong van de elektriciteit van de private delen. De huurders aansporen om hernieuwbare elektriciteit te gebruiken.
Waterverbruik	<p>Verbonden aan het gebruik en het beheer van de gebouwen.</p> <p>Gemeenschappelijke delen + private delen, die in GLA 74% van de portefeuille vertegenwoordigen.</p>	<p>Stelselmatig zullen de BREEAM In-Use-richtlijnen toegepast worden. Gegevens verzameld op basis van tellers vanaf volgend boekjaar.</p>
Afval gebruik gebouw	<p>De gegevens vertegenwoordigen het afval dat verbonden is aan het gebruik van 40% van de gebouwen, uitgedrukt in GLA. Er zijn nog veel onzekerheden en dus worden de resultaten als een raming beschouwd, die in de volgende boekjaren verijnd moet worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Meer informatie bekomen over de verwerking van niet-gerecycleerd afval, en ook over de methode die de afvalinzamelende bedrijven toepassen voor de consolidatie van hun cijfers. • Gegevens bekomen voor: <ul style="list-style-type: none"> • het huishoudelijk klein chemisch afval; • glas.

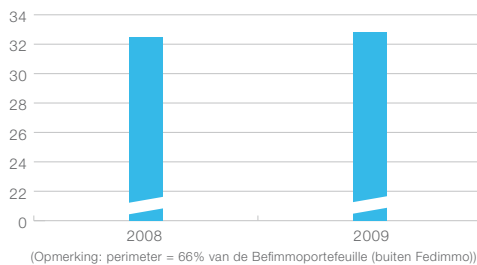
Milieu-indicatoren

Verbonden aan het beheer van gebouwenportefeuille

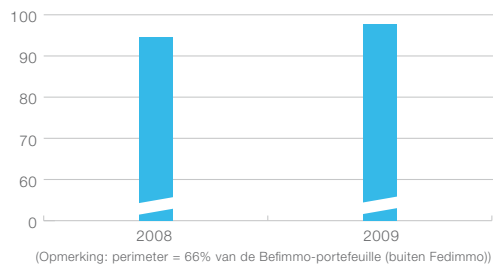
Energie

TABELLEN 6: DIRECT ENERGIEVERBRUIK (GRI EN3)

TOTAAL GASVERBRUIK (in miljoen kWh)

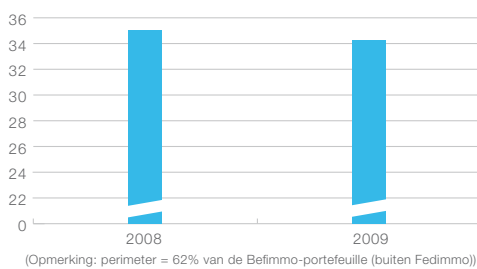


GEMIDDELD GASVERBRUIK (kWh/m²)

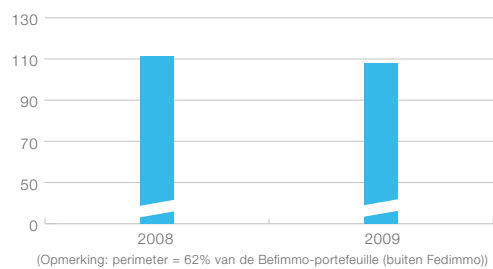


TABELLEN 7: INDIRECT ENERGIEVERBRUIK (GRI EN4)

ELEKTRICITEITSVERBRUIK (in miljoen kWh)

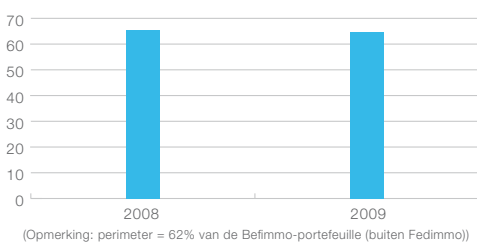


GEMIDDELD ELEKTRICITEITSVERBRUIK (kWh/m²)



TABEL 8: PERCENTAGE HERNIEUWBARE ENERGIE

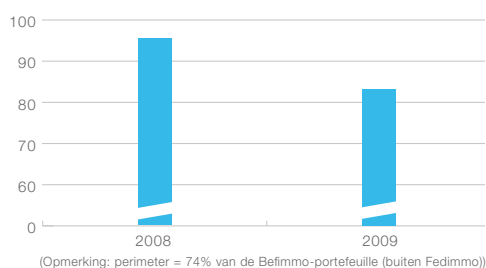
HERNIEUWBARE ELEKTRICITEIT (%)



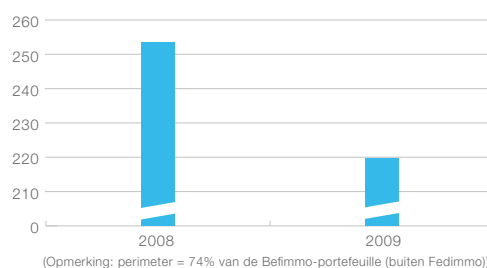
Waterverbruik

TABELLEN 9: TOTAAL WATERVERBRUIK (GRI EN8)

TOTAAL WATERVERBRUIK (in duizend m³)



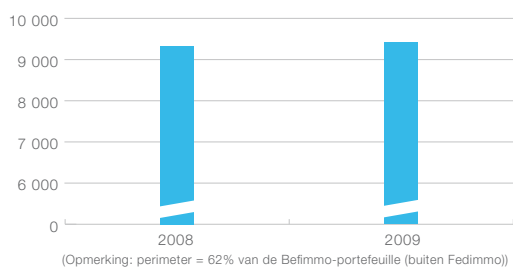
GEMIDDELD WATERVERBRUIK (L/m²)



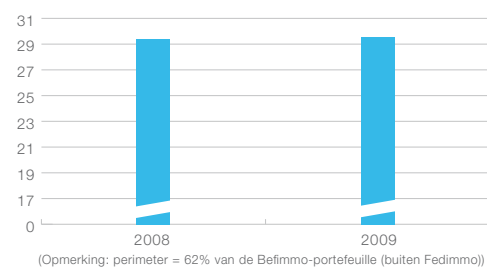
Emissies

TABELLEN 10: DIRECTE EN INDIRECTE EMISSIE VAN BROEIKASGASSEN (GRI EN16)

TOTALE CO₂-UITSTOOT (in ton CO₂)
(gas- en elektriciteitsverbruik)



GEMIDDELDE CO₂-EMISSIES (kgCO₂/m²)
(gas- en elektriciteitsverbruik)

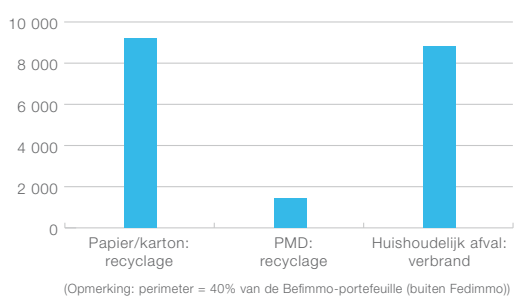


Afval

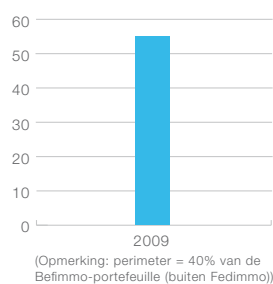
Gebruik en beheer van de gebouwen

TABELLEN 11: TOTAAL VOLUME AFVAL NAAR TYPE EN BEHANDELINGSMETHODE (GRI EN22)

TOTALE AFVALVOLUME PER CATEGORIE (2009) (m³)



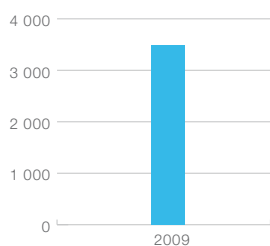
GERECYCLEERD AFVAL (PAPIER, KARTON EN PMD) (%)



Verbonden aan Befimmo corporate

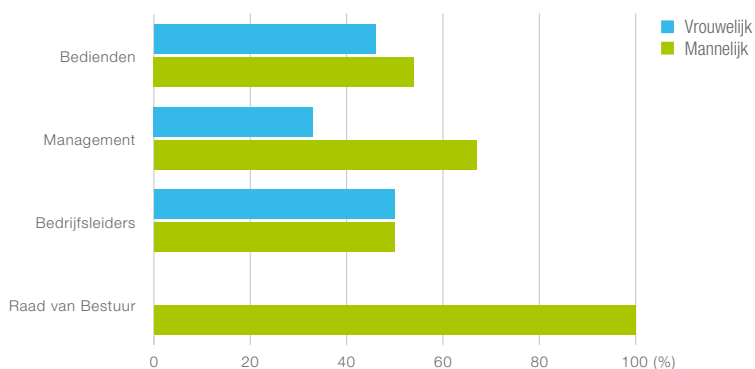
TABEL 12: PAPIERVERBRUIK DOOR HET TEAM VAN BEFIMMO

PAPIERVERBRUIK CORPORATE (kg)

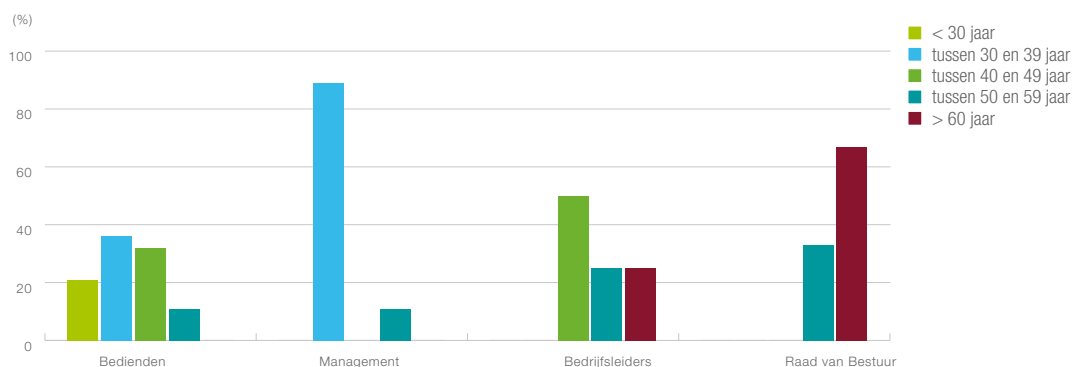


Sociale indicatoren

TABEL 13: SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN EN VERDELING VAN DE WERKNEMERS PER GESLACHT (op 30 september 2010)



TABEL 14: SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN EN VERDELING VAN DE WERKNEMERS PER LEEFTIJD (op 30 september 2010)



Economische indicatoren

TABEL 15: INDICATOR VAN DE GECREËERDE EN UITGEKEERDE ECONOMISCHE WAARDE (GRI EC1) (in miljoen €)

	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2008
I. Gecreëerde rechtstreekse economische waarde	157,1	154,4	164,7
II. Uitgekeerde economische waarde			
Operationele kosten	30,3	32,1	36,9
Personeelskosten	5,9	4,9	4,0
Uitkering aan de kapitaalverstrekkers	89,3	94,0	103,1
Uitkering aan de Staat	16,9	12,4	16,3
	143,4	143,4	160,3
III. Niet-verdeelde economische waarde (I-II)	13,7	11,0	4,4

Doelstellingen 2010/2011

Het nieuw milieuprogramma 2010/2011 is beschikbaar op www.befimmo.be, in het hoofdstuk Milieuverantwoordelijkheid, onder de rubriek Milieuprogramma.

Naast het halen van de doelstellingen die in het vorige boekjaar niet of maar deels waargemaakt werden, bepaalt Befimmo ook nieuwe doelstellingen voor het volgende boekjaar.

TABEL 16: PRIORITEITEN IN MVO VOOR HET BOEKJAAR 2010/2011

Thema	Opgezette activiteit
Kwaliteit van de Key Performance Indicators (KPI's)	<p>De opgevolgde en gerapporteerde KPI's worden bepaald op basis van verschillende richtlijnen/instrumenten die specifiek voor de vastgoedsector uitgewerkt werden :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ISA-aanbevelingen; • BREEAM-norm; • GRI-norm, evenals de opmerkingen van de EPRA op het sectorsupplement van het GRI. <p>De in dit Jaarlijks Financieel Verslag gerapporteerde KPI's werden voornamelijk bekomen op basis van factuurgegevens. Voor volgend boekjaar zal de kwaliteit van de cijfers verbeteren, dankzij de digitale tellers die in de Befimmo-portefeuille werden geplaatst (buiten Fedimmo).</p> <p>In functie van de ontwikkeling en de invoering van de rapportagetools door de ISA, zullen doelstellingen voor de vermindering van het verbruik bepaald worden.</p>
Gedragscode	<p>De onderneming wil de huurder helpen om het gebouw verantwoord te gebruiken. De opmaak van de Gedragscode zal onder meer dienen om de kennis die Befimmo de voorbije jaren opbouwde, over te dragen aan de huurder. De Code zal er op termijn voor zorgen dat de huurder het gebouw dat hij betreft beter leert kennen en het gebruik ervan vergemakkelijkt wordt.</p>
Sensibilisering huurders hernieuwbare energie	<p>66% van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) wordt voorzien van hernieuwbare energie, en dit via een kadercontract. Een programma voor de sensibilisering van de huurders die hun eigen elektriciteitscontract beheren voor de privé-gedeelten, moet het percentage hernieuwbare energie in de portefeuille van Befimmo optrekken.</p>
Afvalbeheer	<p>Om een programma voor afvalvermindering uit te werken, is een eerste belangrijke etappe het in kaart brengen van het afvalvolume dat verbonden is aan het gebruik van de gebouwen.</p>
Ontwikkeling van de sociale en economische thema's	<p>De grootste impact van Befimmo op het vlak van MVO heeft met milieu-aspecten te maken. Er zal echter een studie uitgevoerd worden om te analyseren welke acties en verbintenissen mogelijk zijn om te werken aan sociale en economische aspecten.</p>
Betere coördinatie van de interne activiteiten	<p>Op organisatorisch vlak merkte de Directie dat de coördinatie van de strategische en operationele activiteiten voor verbetering vatbaar was. Het gaat meer bepaald om de coördinatie tussen werkzaamheden van de Cel Duurzame Ontwikkeling en van de Technische Cel Duurzame Ontwikkeling. Daarom zal een Senior Property Manager aangeworven worden. Hij zal onder meer instaan voor de optimale coördinatie tussen de interne activiteiten.</p>

Thema	Opgezette activiteit
Sensibilisering en audits van externe bedrijven	<p>Befimmo werkt met tal van externe bedrijven bij de uitoefening van haar activiteiten. Ook zij moeten betrokken en gesensibiliseerd worden. Het is belangrijk om na te gaan of hun werk aansluit op de waarden van de onderneming. Er zal een auditprogramma uitgewerkt en ingevoerd worden om geregeld te toetsen of de werken naar behoren worden uitgevoerd.</p> <p>Het programma zal in de eerste plaats volgende externe bedrijven opnemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beheerders van de gebouwen; • bedrijven die het afval ophalen en verwerken. <p>Voor de grote renovaties en het gebruik van de gebouwen, zijn audits voorzien in de diverse stadia voor het bekomen van BREEAM-certificaten.</p>
Afstemming van het MMS op de activiteiten in Duurzame Ontwikkeling van de Regie der Gebouwen	<p>De Regie der Gebouwen ging op 1 augustus 2002 de verbintenis aan om het federaal milieucharter toe te passen. Dit charter voert de principes en actiethema's van het Federaal Plan voor Duurzame Ontwikkeling in. Het betreft enerzijds gemeenschappelijke thema's voor alle federale administraties, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het beheer van kantoorafval; • rekening houden met milieucriteria bij de aankoop van goederen en diensten; • een plan voor de verplaatsingen van het personeel; enz. <p>en, anderzijds, acties die eigen zijn aan de Regie der Gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het sorteren van sloop- en bouwafval; • het gebruik van gerecycleerde materialen bij nieuwbouw; • het rationeel energie- en watergebruik in de gebouwen die de federale besturen huisvesten; • de kwaliteit van de lucht en de beperking van geluidshinder. <p>Befimmo zal samenwerken met de Regie der Gebouwen om de invoering van haar Beleid inzake Duurzame Ontwikkeling te vergemakkelijken en te ondersteunen en geleidelijk de milieuprestaties van haar Fedimmo-gebouwen te verbeteren.</p>
Interne bewustmaking	<p>Een continue sensibilisering van de medewerkers is noodzakelijk. Er zal geregeld geëvalueerd worden in welke mate het MMS toegepast wordt, en dit aan de hand van interne vergaderingen op zowel strategisch als operationeel vlak, evenals door interne audits en audits in het kader van de ISO 14001-certificatie van het MMS, opdat snel mogelijke verbeteringen kunnen geïdentificeerd worden.</p> <p>Naargelang de behoeften zullen er externe opleidingen voorzien worden en zal de verworven knowhow in de onderneming verspreid worden.</p>
BREEAM In-Use Certificatie (buiten Fedimmo)	<p>Het BREEAM In-Use-certificaat is een krachtig instrument voor beheer en monitoring. Het laat verder ook toe om betrokken partijen te informeren over de behaalde resultaten inzake duurzaam beheer van de Befimmo portefeuille.</p>

Doelstellingen op corporatenniveau

Volgende acties zullen ingevoerd worden om de milieu-impact van de activiteiten van het team van Befimmo te beperken:

- **Haalbaarheidsstudie**
Volgend boekjaar zal Befimmo bepalen welke prioriteiten moeten gesteld worden om de milieu-impact van haar eigen activiteiten te beperken.
- **Pilotstudie biodiversiteit van de site Goemaere**
Befimmo zal door een bioloog/ecoloog een pilotstudie laten uitvoeren om de staat van de biodiversiteit te beoordelen en om aanbevelingen voor eventuele verbeteringen te doen op de site Goemaere. Er kunnen in de toekomst gelijkaardige studies opgezet worden voor een bepaald aantal sites, meer bepaald in de Fedimmo-portefeuille, die op een grote oppervlakte gelegen zijn.

Incidenten, boeten

Voor het boekjaar 2009/2010 waren er geen incidenten op het vlak van:

- corruptie;
- accidentele lozingen;
- werkwijzen die de mededinging beperken, monopolistisch of anti-trustgedrag;
- non-conformiteit op het gebied van veiligheid/gezondheid;
- verontreiniging van de bodem/ondergrond;
- non-conformiteit ten opzichte van marketingcommunicatie, reclame, promotie en sponsorship;
- discriminatie;
- niet-naleving van de privacy.

Het BIM stuurde een waarschuwing in verband met de in conformiteitstelling van het gebouw Brederode II en van het gebouw Jozef II. De niet-conformiteiten werden een maand later opgelost.

Klachten van huurders hebben meestal te maken met technische defecten en de verdeling van de kosten.

Materialiteit

De prioriteiten van Befimmo inzake MVO, en dus ook op het gebied van de materialiteit van de rapportering, werden bepaald op basis van een analyse van verschillende instrumenten. Deze worden toegepast volgens de waarden van de onderneming.

We denken hierbij onder meer aan:

- **Analyse van de milieu-aspecten en -effecten** van de activiteiten, verbonden aan de uitwerking van het interne MMS ISO 14001 van Befimmo;
- **Milieuwetgeving;**
- **Analyse van sectorverslagen** over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in de vastgoedsector;
- **Vragen van betrokken partijen:** op grond van de vragen/opmerkingen van externe partijen, zoals institutionele investeerders, of van werknemers van de onderneming, stelt de Directie daar waar nodig, de in te voeren acties bij;
- **BREEAM-specificaties:** de BREEAM-richtlijnen vormen een belangrijk deel van de concrete uitvoering van de verbintenis die Befimmo aanging om de milieuprestatie te verbeteren;
- **Toepassing van de richtlijnen van de ISA** (zie hiervoor voor meer details);

(1) Bron: www.globalreporting.org.

- **Herziening van het sectorsupplement van het GRI** voor de vastgoedsector: in dit stadium gaat het echter nog enkel om een ontwerpversie. Toch bestudeerde Befimmo de richtsnoeren van het supplement al.
- **RICS-specificaties.**

Rapportering volgens het GRI

Het GRI stelt een rapporteringsnorm op het gebied van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in, die wereldwijd aanvaard wordt.

Dit Jaarlijks Financieel Verslag haalt een zelfverklaard kwaliteitsniveau C (zie Tabel 17).

Een controle door het GRI bevestigt dit kwaliteitsniveau.



TABEL 17: BEPALING VAN DE KWALITEITSNIVEAUS VAN DE GRI-RAPPORTERING⁽¹⁾

Report Application Level	C	C+	B	B+	A	A+			
Standard Disclosures	Report Externally Assured		Report Externally Assured		Report Externally Assured				
G3 Profile Disclosures							Report on: 1.1 2.1 - 2.10 3.1 - 3.8, 3.10 - 3.12 4.1 - 4.4, 4.14 - 4.15	Report on all criteria listed for Level C plus: 1.2 3.9, 3.13 4.5 - 4.13, 4.16 - 4.17	Same as required for Level B
G3 Management Approach Disclosures							Not Required	Management Approach Disclosures for each Indicator Category	Management Approach Disclosures for each Indicator Category
G3 Performance Indicators & Sector Supplement Performance Indicators	Report on a minimum of 10 Performance Indicators, including at least one from each of: Economic, Social and Environmental.	Report on a minimum of 20 Performance Indicators, at least one from each of: Economic, Environmental, Human rights, Labor, Society, Product Responsibility.	Report on each core G3 and Sector Supplement Indicator with due regard to the Materiality Principle by either: a) reporting on the Indicator or b) explaining the reason for its omission.	Report Externally Assured					

Opmerking: de analyse van het GRI is bedoeld om de waarachtigheid van de zelfverklaring inzake de volledigheid van de gerapporteerde indicatoren te toetsen, zonder zich daarom over de inhoud van het rapport uit te spreken.

Befimmo volgt de evolutie van het sector-supplement van het GRI, het CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement), dat in dit stadium een ontwerpversie is. De onderneming zal waar nodig rekening houden met de richtlijnen en prioriteiten van het CRESS.

De voorgaande paragrafen behandelen indicatoren die als prioritair beschouwd worden voor de activiteiten van Befimmo. Maar om zo volledig mogelijk te zijn, wil Befimmo ook informatie over bijkomende indicatoren geven, die nog niet verbonden zijn met een verbeteringsmaatregel, maar dat in de toekomst kunnen zijn. Ze staan in de GRI-tabel (hierna).

Gelieve voor vragen betreffende het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemerschap van Befimmo contact op te nemen met Mevrouw Emilie Delacroix :

Emilie Delacroix - Investor Relations & External Communication Manager

M: e.delacroix@befimmo.be

T: +32-2 679.38.63

F: +32-2 679.38.66

Befimmo-website

De website van Befimmo (www.befimmo.be) verschaft, naast de hierboven beschreven documenten, bijkomende informatie die een nuttige aanvulling kan zijn van het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" in dit Jaarlijks Financieel Verslag, namelijk :





- Beleid Duurzame Ontwikkeling;
- Hoofdstuk over Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen in de Jaarlijkse Financiële Verslagen 2008/2009 en 2009/2010;
- Voorgaande Jaarverslagen;
- ISO 14001-Certificaat;
- BREEAM en BREEAM In-Use Certificaten;
- Milieupaspoorten;
- Realisatiestatus van het Milieu-programma 2009/2010;
- Milieuprogramma 2010/2011;
- Vragenlijst Externe Betrokken Partijen;
- Ethische Code;
- Governance Charter;
- Diverse interne reglementen.

Bijkomende informatie

In wat volgt vindt u aanvullende informatie :










- Realisatiestatus van het milieu-programma 2009/2010
- Milieuprogramma 2010/2011
- GRI-tabel : bepaling van de gerapporteerde parameters
- Begrippenlijst Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

REALISATIESTATUS VAN HET MILIEUPROGRAMMA VAN BEFIMMO (2009/2010)

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
DIRECTIENIVEAU							
verbintenis van de Directie	jaarlijkse evaluatie van de vorderingen door externe controleurs	√	√	√	onafhankelijke evaluatie van de vorderingen inzake externe communicatie		De interne audit van Befimmo (oefening verbonden aan de cyclus van de ISO 14001-norm) werd uitgevoerd door URS, een extern bedrijf in consultancy inzake Duurzame Ontwikkeling. Het volledige Milieumanagementsysteem werd geëvalueerd en gecertificeerd door Lloyds, een extern certificatiebedrijf.
financiële middelen	verbetering- en preventiebudget	√	√	√	de nodige middelen vrijmaken		1,2 miljoen € (2009/2010), 3,7 miljoen € (2010/2011), 2,4 miljoen € (2011/2012), 2,0 miljoen € (2012/2013). De doelstelling werd overtroffen: de budgetten werden aanzienlijk verhoogd ten opzichte van de aangekondigde cijfers in het voorgaand Jaarlijks Financieel Verslag.
	budget grote renovatie	√	√	√	de nodige middelen vrijmaken		<ul style="list-style-type: none"> • 5 tot 10% extra kan vrijgemaakt worden voor ingrijpende renovaties om de milieuprestatie te verbeteren. • Programma van meer dan 2 miljoen € om de prestatie en het comfort van het gebouw La Plaine te verbeteren. • Er moet een budgetplanning tot 2020 voltooid worden. Befimmo bereidde een meerjarig investeringsplan voor dat de grote verwachte gebeurtenissen tot 2020 omvat.
externe communicatie	de betrokken partijen op de hoogte brengen van de evolutie van de realisaties in DO	√	√	√	geleidelijke overeenstemming met de verslag-normen die het GRI voorschrijft (Global Reporting Initiative)		<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks Financieel Verslag 2009/2010 kwaliteit C, zelfverklaard en bevestiging door een verificatie van het GRI. • Jaarlijkse update van het personeel door de Directie, over de strategische krachtlijnen in DO, en ook over de implementatiestatus van het Milieumanagementsysteem (MMS) • De gestelde vragen worden opgenomen in de punten ter verbetering van het register van non-conformiteiten. • Voorstelling door de CFO in juni 2010, tijdens een studiedag die de ING Bank organiseerde voor ondernemingen die in vastgoed actief zijn • Deelname aan allerlei sectorgebonden werkgroepen. • Opmaak van een FAQ Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen op de website.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
NIVEAU OPERATIONELE ORGANISATIE							
5 pijlers van het Milieubeleid van Befimmo							
aansluiten op de wetten en regelgeving	wetgevings-register	√	√	√	het wetgevings-register opmaken en updaten		Het register voor België werd bijgewerkt en geverifieerd door een extern advocatenkantoor. De certificatie-audit legde een non-conformiteit bloot: er is geen register voor het Groothertogdom Luxemburg, waar Befimmo een gebouw bezit.
preventieve aanpak van de milieupact	procedures van het Milieu-management-systeem	√	√	√	de operationele procedures van het MMS uitwerken om de milieupact te voorkomen en te beperken		De procedures zijn uitgewerkt en bekrachtigd door de certificatie van het Milieumanagement-systeem.
beheer van de milieupact	overstappen van een light versie naar een volledige versie van de ISO 14001-norm	√	√	√	het MMS laten certificeren		De certificatie van het MMS is een externe erkenning van de verwezenlijkingen.
voortdurend evalueren en verbeteren	formele vormgeving van de aanpak voor grote renovaties	√	√	√	eco-constructie		Naargelang van de omvang van de renovaties en wanneer de werken betrekking hebben op de verbetering van zowel de schil als de technische installaties, worden verschillende BREEAM-niveaus geambieerd: <ul style="list-style-type: none"> • "very good": renovaties ≥ 4.000.000 € • "good": renovaties ≥ 1.000.000 € • "pass": renovaties ≥ 500.000 € Er worden voorwaarden voor duurzame aankopen toegevoegd in het bestek.
		√	√	√	specificaties voor de algemene aannemers voor werken vanaf 100.000 €.		De doelstelling werd overtroffen: voor elke aankoop gebeurt een evaluatie inzake de noodzaak om rekening te houden met milieuvoorschriften.
	behalen van het groene label (BREEAM Building voor grote renovaties In-Use voor bestaande gebouwen)	√	√	√	stelselmatig na elke renovatie		Het BREEAM-certificaat wordt beschouwd als de meest erkende en volledigste standaard die momenteel op de markt is. Elke ingrijpende renovatie zal gecertificeerd worden, dit zal evenals geleidelijk gebeuren voor de gebouwen In-Use. <p>Concreet loopt momenteel voor de gebouwen Paradis, Empress Court, Wetenschap-Montoyer, Froissart de procedure om het BREEAM-certificaat te bekomen, na ingrijpende renovaties. In 2009/2010 werd geen enkel project afgerond. Twee projecten (Froissart en Empress Court) zullen in 2010/2011 worden voltooid.</p> <p>Daarnaast zijn een tiental gebouwen In-Use gecertificeerd.</p>



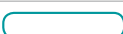



Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
	formele vormgeving van de aanpak voor grote renovaties	√	√	√	procedure van het MMS		Afgewerkte en in het MMS geïntegreerde procedure.
	invoering van voorwaarden voor duurzame aankopen	√	√	√	procedure van het MMS		Het niveau van de vastgelegde criteria staat in verhouding tot het bedrag van de aankopen. De procedure volgt de BREEAM-aanbevelingen. Deze criteria worden stelselmatig toegevoegd in de bestekken.
	digitale energietellers	√	√		onmiddellijke ingreep bij onregelmatigheden meer gedetailleerde analyse van het energieverbruik		In 100% van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) zijn digitale tellers geplaatst.
	deelname aan werkgroepen	√	√	√	actieve deelname aan twee werkgroepen		Befimmo sloot zich aan bij de ISA (International Sustainability Alliance), en werkt ook actief mee aan projecten van de BVS en van het RICS. De Chief Technical Officer van Befimmo maakt deel uit van de Raad van Bestuur van de ISA, en van de Raad van Bestuur van het RICS.
	informatie digitaliseren en centraliseren	√	√	√	toegankelijkheid van de belangrijke documenten		De nodige software is geïnstalleerd en gerefereëntieerd in het MMS, de documenten worden momenteel gedigitaliseerd.
milieuzorg promoten bij de huurders	gedragscode huurder	√	√		uitwerken, sensibiliseren en feedback vragen		Vertraging met deze doelstelling, die volgende boekjaren verder zal ontwikkeld worden. Er zal ook een denkoefening gestart worden over de eventuele invoering van groene huurcontracten. ⁽¹⁾
	bepaling van de comfortcriteria	√	√		duidelijke en milieuvriendelijke criteria invoeren		Vertraging met deze doelstelling, die volgende boekjaren verder zal ontwikkeld worden.
communicatiesystemen voor de coördinatie van de activiteiten van de onderaannemers	verplichtingen externe beheerbedrijven	√	√		herziening van het contract met de portefeuillebeheerder		Het nieuw contract omvat clausules die specifiek verband houden met de verbetering van de milieuprestatie van de gebouwen.
	de communicatie tussen verschillende actoren optimaliseren Fedesco, AG FRE PM, Regie.	√	√	√	jaarlijkse DO-vergadering voor elk gebouw, met alle betrokkenen		

(1) Zie definitie in de begrippenlijst aan het einde van het hoofdstuk.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Thema	Concreet	Perimeter		Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
ANDERE ELEMENTEN						
hernieuwbare elektriciteit	Fedimmo : studie hernieuwbare energie			√ de mogelijkheden voor de toepassing van hernieuwbare energie bekijken		Vertraging wat betreft deze doelstelling, die volgende boekjaren verder zal ontwikkeld worden, in samenwerking met Fedesco (zie begrippenlijst).
overschakeling naar gas	verwarming op stookolie vervangen door gas	√	√			Vertraging voor enkele gebouwen. Deze doelstelling zou eind december 2010 moeten gehaald zijn.
	verwarming op stookolie vervangen door gas			√		Afgerond tegen eind december 2010. Twee gebouwen zullen niet met gas verwarmd worden, omdat er geen toevoer is.
corporate-niveau	vermindering van het elektriciteitsverbruik	NVT		plaatsen van bewegingsdetectoren		Op de hele verdieping die Befimmo betreft, zijn bewegingsdetectoren aangebracht.
corporate-niveau	aankoop papier	NVT		aankoop van gecertificeerd papier		Het Jaarlijks Financieel Verslag wordt op FSC-papier gedrukt. Het papier dat voor de interne afdrucken wordt gebruikt, is FSC- of PEFC-gecertificeerd.

MILIEUPROGRAMMA VAN BEFIMMO (2010/2011)

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
NIET-GEHAALDE DOELSTELLINGEN 2009/2010							
conformiteit met de wetten en regelgeving	wetgevings-register	√	√	√	het wetgevings-register aanleggen en updaten		Het register voor België werd bijgewerkt en geverifieerd door een extern advocatenkantoor. De certificatie-audit legde een non-conformiteit bloot: er is geen register voor het Groothertogdom Luxemburg, waar Befimmo een gebouw bezit.
milieuzorg promoten bij de huurders	gedragscode huurder	√	√		uitwerken, sensibiliseren, feedback bekomen		Vertraging met deze doelstelling, die volgende boekjaren verder zal ontwikkeld worden. Er zal ook een denkoefening gestart worden over de eventuele invoering van groene huurcontracten.
	bepaling van de comfortcriteria	√	√		duidelijke en milieu-vriendelijke criteria invoeren		Vertraging wat betreft deze doelstelling, die de volgende boekjaren verder zal ontwikkeld worden.
hernieuwbare elektriciteit	Fedimmo : studie hernieuwbare energie			√	de mogelijkheden voor de toepassing van hernieuwbare energie bekijken		Vertraging wat betreft deze doelstelling, die de volgende boekjaren verder zal ontwikkeld worden, in samenwerking met Fedesco (zie begrippenlijst).
overschakeling op gas	verwarming op stookolie vervangen door gas	√	√				Vertraging voor enkele gebouwen. Het is gepland om deze doelstelling tegen eind december 2010 te halen.
	verwarming op stookolie vervangen door gas			√			Gehaald tegen eind december 2010. Twee gebouwen zullen niet op gas verwarmd worden, omdat er geen toevoer is.
NIVEAU DIRECTIE							
communicatie	geleidelijke verbetering	√	√	√	geleidelijk de criteria van het GRI uitwerken		Jaarlijks Financieel Verslag 2011/2012: verslag van kwaliteit B (20 prestatie-indicatoren) of van kwaliteit C met externe controle
sensibilisering huurder	de huurders sensibiliseren om groene energie te gebruiken	√	√		sensibiliseringsprogramma opstellen		
Fedimmo	de Regie der Gebouwen voert de richtlijnen in, zoals bepaald in het Federaal Plan voor Duurzame Ontwikkeling			√	de activiteiten van de Regie der Gebouwen en van Fedimmo aansluiten inzake MVO		

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
sociale en economische aspecten	ontwikkelen				een haalbaarheidsstudie uitvoeren in verband met de eventuele op te zetten acties		Befimmo legt zich momenteel toe op de milieu-aspecten en zal de mogelijkheden voor verbeteringen aan de andere pijlers van DO evalueren (sociale en economische aspecten)
relaties investeerders	opname in de beursindex, die rekening houdt met de prestatie op vlak van MVO	√	√	√	een haalbaarheidsstudie uitvoeren om de prioriteiten te bepalen		
voorwaarden voor duurzame aankopen	het beleid voor het houtgebruik dat voortvloeit uit de aankoopvoorwaarden in een formele vorm gieten	√	√	√	het beleid voor het houtgebruik, dat voortvloeit uit de aankoopvoorwaarden in een formele vorm gieten		
coördinatie interne activiteiten	instaan voor een goede coördinatie van de activiteiten in MVO	√	√	√	instaan voor een coördinatie tussen het strategisch en het operationeel niveau		Aanwerving van een Senior Property Manager, die onder meer verantwoordelijk wordt voor de optimale coördinatie tussen de verschillende interne activiteiten.
human resources	de functiefiches afwerken	√	√	√			Waarborgen dat de functiefiches waar nodig verantwoordelijkheden in MVO omvatten
OPERATIONEEL NIVEAU							
kwaliteit van de Key Performance Indicators (KPI's)	De KPI's en de methode voor de gegevensvergaring verbeteren	√	√	√	verschillende instrumenten invoeren waar er een toegevoegde waarde is		Voor volgend boekjaar zal de kwaliteit van de cijfers verbeteren, dankzij de digitale tellers die in de portefeuille van Befimmo geplaatst werden (buiten Fedimmo). Er zal een eerste evaluatie gebeuren inzake de bepaling van kwantitatieve doelstellingen voor de vermindering van de milieu-impact.
documentatie	Overdracht van belangrijke documenten (certificaten, getuigschriften, enz.) die bij de externe zaakvoerders aanwezig zijn	√	√	√	aanpassing van de operationele procedure		

Thema	Concreet	Perimeter			Actie	Status	Doelstellingen/Opmerkingen
		M	U	R			
beheer van de corporate-activiteiten	de milieupact op corporate niveau beperken	√			een haalbaarheidsstudie over de op te zetten acties uitvoeren		Bijkomende verbintenissen aangaan inzake de kantooractiviteiten van Befimmo. Er zal een analyse gebeuren inzake de prioriteiten.
afval	de effecten van het afval uit het gebruik van het gebouw beperken	√	√		een haalbaarheidsstudie uitvoeren om de prioriteiten op te stellen		Een programma uitwerken voor de vermindering van het afval en de verbetering van het recyclagepercentage van het afval van de huurders.
conformiteit met het MMS/de wetgeving	meer controle op de acties waar externe bedrijven verantwoordelijk voor zijn => Programma van audits bij de externe bedrijven	√	√		aanpassing van de procedure na bepaling van het type en aantal audits die bij de externe bedrijven moeten gebeuren		
	andere	√	√	√	de wetgeving inzake de coördinatie van mobiele en tijdelijke bouwplaatsen opnemen		
voortdurende verbetering	milieuaspecten opnemen in de jaarlijkse evaluatie van het gebouw	√	√	√	operationele procedure aanpassen		
certificatie	gebouwen In-Use certificeren	√	√		100% van de M- en U-portefeuille certificeren		
ANDERE ELEMENTEN							
organisatie	een back-up aanwijzen van een persoon met specifieke verantwoordelijkheden in het MMS	√	√	√			
biodiversiteit	de biodiversiteit van de corporate site beheren	√			een haalbaarheidsstudie uitvoeren om de prioriteiten op te stellen		De pilotstudie is een testcase om na te gaan of dergelijke studies ook voor andere sites kunnen gebeuren, en met name voor de gebouwen van de Fedimmo-portefeuille.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

GRI-TABEL : BEPALING VAN DE GERAPPORTEERDE PARAMETERS

	Reportingstatus Jaarverslag 2009/2010	Pagina's/Opmerkingen
STRATEGIE EN ANALYSE		
1.1 Verklaring van de CEO	Volledig	6: Brief aan de aandeelhouders
ORGANISATIEPROFIEL		
2.1 Naam van de organisatie	Volledig	95: Structuur en Organisatie
2.2 Producten en/of diensten	Volledig	26-27: Identiteit en Strategie 32-34: De Portefeuille 36: Huurders 40: Portefeuille in detail
2.3 Operationele structuur	Volledig	95: Structuur en Organisatie
2.4 Maatschappelijke zetel	Volledig	Rug van dit Jaarlijks Financieel Verslag
2.5 Land van vestiging	Volledig	26-27: Identiteit en Strategie
2.6 Eigendomsstructuur en rechtsvorm	Volledig	26-27: Identiteit en Strategie 54-55: Financiële structuur
2.7 Markten	Volledig	26-27: Identiteit en Strategie
2.8 Bedrijfsomvang	Volledig	26-27: Identiteit en Strategie
2.9 Significante wijzigingen betreffende de omvang, de structuur of het kapitaal in de loop van de verslagperiode	Volledig	15-16: Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 167: Perimeter van de rapportering
2.10 Onderscheidingen	Volledig	169-170: BREEAM-certificatie en andere prijzen
VERSLAGPARAMETERS		
3.1 Verslagperiode	Volledig	167: Perimeter van de rapportering
3.2 Datum van het laatste gepubliceerde verslag	Volledig	167: Perimeter van de rapportering
3.3 Verslaggevingcyclus	Volledig	167: Perimeter van de rapportering
3.4 Contactpersoon	Volledig	185-186: Verslaglegging volgens het GRI
3.5 Proces inzake de bepaling van de inhoud van het verslag	Volledig	184-185: Materialiteit 185-186: Verslaglegging volgens het GRI
3.6 Perimeter	Volledig	167: Perimeter van de rapportering
3.7 Specifieke beperkingen van de perimeter van het verslag	Volledig	167: Perimeter van de rapportering
3.8 Basis verslaglegging over de joint ventures, enz.	Volledig	167: Perimeter van de rapportering Er zijn geen materiële limieten betreffende de perimeter van de rapportering
3.10 Herformulering	Volledig	167: Perimeter van de rapportering 176-177: Perimeter en methode van de rapportering Er is geen significante herformulering
3.11 Veranderingen in de verslagmethode	Volledig	167: Perimeter van de rapportering 176-177: Perimeter en methode van de rapportering

	Reportingstatus Jaarverslag 2009/2010	Pagina's/Opmerkingen
3.12 Tabel die de plaats van de vereiste informatiegegevens in het verslag aanduidt	Volledig	194 : GRI-tabel
BESTUUR, VERBINTENISSEN EN DIALOOG		
4.1 Bestuursstructuur	Volledig	76 : Corporate Governance
4.2 Is de voorzitter van de Raad van Bestuur ook een uitvoerend lid ?	Volledig	79 : Raad van Bestuur van de Statutaire Zaakvoerder Befimmo NV 85 : Bedrijfsleiders
4.3 Onafhankelijke leden van de Raad van Bestuur	Volledig	79-81 : Naam en statuut van de leden van de Raad van Bestuur
4.4 Mechanismen voor de aandeelhouders en de werknemers om aanbevelingen te doen	Volledig	166 : Communicatie met de betrokken partijen
4.14 Lijst van de betrokken partijen bij onze organisatie	Volledig	164-166 : Betrokken partijen
4.15 Basis van de identificatie en de selectie van de betrokken partijen	Volledig	164-166 : Betrokken partijen
PRESTATIE-INDICATOREN		
ECONOMISCHE PRESTATIE-INDICATOREN		
EC1 Directe economische waarde	Volledig	181 : Economische indicatoren
EC3 Dekking van de verplichtingen in verband met het niet-gepubliceerde beloningsplan	Gedeeltelijk	147 : Personeelsbeloningen
MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN		
EN1 Totaal verbruik van grondstoffen	Onvolledig	Deze indicator is materieel, maar wordt niet gerapporteerd in dit stadium. Het is gepland om deze verder te ontwikkelen in de volgende boekjaren. Deze indicator staat in verband met grote renovaties.
EN2 Gerecycleerde materialen	Onvolledig	Deze indicator is materieel, maar wordt niet gerapporteerd in dit stadium. Het is gepland om deze verder te ontwikkelen in de volgende boekjaren. Deze indicator staat in verband met grote renovaties.
EN3 Direct energieverbruik	Volledig	178 : Milieu-indicatoren
EN4 Indirect energieverbruik	Volledig	178 : Milieu-indicatoren
EN6 (add) Initiatieven om het energierendement of het gebruik van hernieuwbare energie te verhogen, en bekomen verminderingen	Gedeeltelijk	169-170 : BREEAM-certificatie en andere prijzen 171 : Meerjarige investeringsplanning 172 : Energie en water De bekomen verminderingen werden nog niet becijferd.
EN7 (add) Initiatieven om het indirect energieverbruik te verminderen en bekomen verminderingen	Gedeeltelijk	169-170 : BREEAM-certificatie en andere prijzen 171 : Meerjarige investeringsplanning 172 : Energie en water
EN8 Totale wateronttrekking	Volledig	179 : Milieu-indicatoren
EN11 Gronden in beschermd gebied	Niet-materieel	Befimmo hanteert een beleid van investeringen in kantoorgebouwen in stadscentra.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

	Reportingstatus Jaarverslag 2009/2010	Pagina's/Opmerkingen
EN15 Aantal bedreigde soorten die op de Rode Lijst van de UICN staan	Niet-materieel	In dit stadium werd in verband met de activiteiten van Befimmo geen enkele bedreigde soort geïdentificeerd.
EN16 Totale directe en indirecte emissie van broeikasgassen	Volledig	179: Milieu-indicatoren
EN18 (add) Initiatieven om de emissie van broeikasgassen te verminderen	Volledig	169-170: BREEAM-certificatie en andere prijzen 171: Meerjarige investeringsplanning 172: Energie en water De bekomen verminderingen werden nog niet becijferd.
EN19 Emissie van ozonafbrekende stoffen	Onvolledig	Deze indicator is materieel, maar wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Het is gepland om deze in de volgende boekjaren verder te ontwikkelen.
EN21 Totale waterafvoer	Onvolledig	Deze indicator is materieel, maar wordt in dit stadium niet gerapporteerd. Het is gepland om deze in de volgende boekjaren verder te ontwikkelen.
EN22 Totaalgewicht afval, per type en verwijderingsmethode	Gedeeltelijk	180: Milieu-indicatoren
EN23 Totaal accidentele lozingen	Volledig	184: Incidenten, boeten
EN25 Identificatie van de biodiversiteit van de watervoorzieningsbronnen die significante gevolgen ondervinden van de waterafvoer van de organisatie.	Niet-materieel	Het afvoerwater wordt in de openbare riolering geloosd.
EN27 Percentage producten dat is verkocht en van hun gerecycleerde verpakkingen.	Niet-materieel	Befimmo verkoopt geen producten.
EN30 (add) Totale monetaire waarde van de uitgaven	Gedeeltelijk	171: Meerjarige planning Voor de grote renovaties kan 5 tot 10% meer worden vrijgemaakt om de milieuprestatie te verbeteren

SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN

Arbeidsomstandigheden en indicatoren voor volwaardig werk

LA1 Totaal personeelsbestand naar type werk, arbeidsovereenkomst en geografische zone	Gedeeltelijk	173-174: Sociale aspecten 181: Sociale indicatoren
LA2 Personeelsverloop	Gedeeltelijk	173-174: Sociale aspecten
LA3 Uitkeringen aan voltijdse vaste medewerkers	Gedeeltelijk	173-174: Sociale aspecten 147: Personeelsbeloningen
LA7 Percentage arbeidsongevallen, beroepsziekten, uitvaldagen en verzuimcijfers	Volledig	173-174: Sociale aspecten
LA10 Opleiding naar werknemerscategorie	Volledig	173-174: Sociale aspecten
LA11 Programma's voor de ontwikkeling van de competenties en voor opleiding	Volledig	173-174: Sociale aspecten
LA12 Werknemers die periodiek worden ingelicht over hun prestaties en loopbaanontwikkeling	Volledig	173-174: Sociale aspecten
LA13 Verdeling mannen-vrouwen in de leidinggevende instanties	Volledig	181: Sociale indicatoren

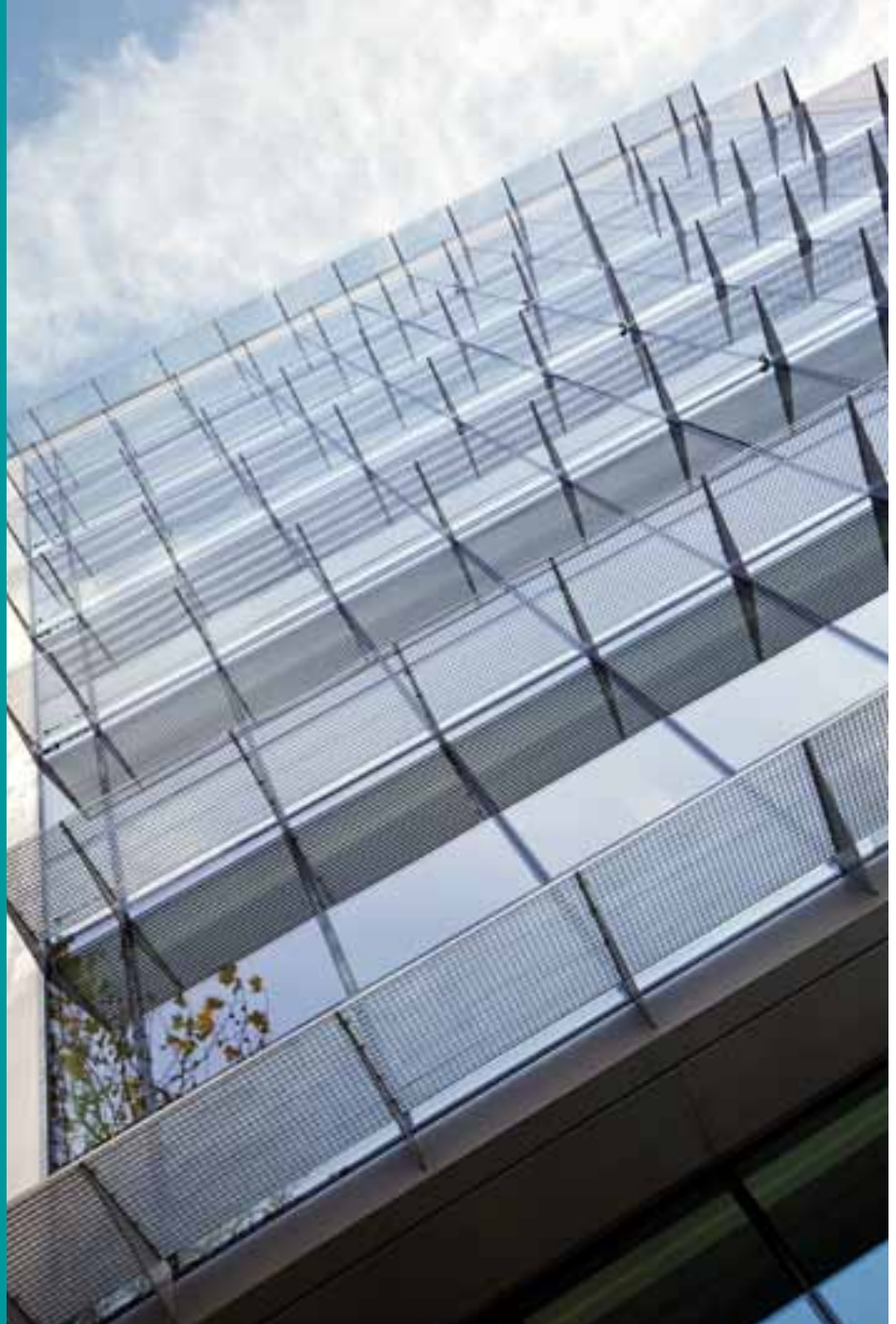
	Reportingstatus Jaarverslag 2009/2010	Pagina's/Opmerkingen
Mensenrechten		
HR4 Gevallen van discriminatie	Volledig	184 : Incidenten, boeten
HR6 Kinderarbeid	Niet-materieel	Dit aspect wordt als niet-materieel beschouwd voor de activiteiten van Befimmo.
HR7 Gedwongen of verplichte arbeid	Niet-materieel	Dit aspect wordt als niet-materieel beschouwd voor de activiteiten van Befimmo.
Maatschappelijk		
SO7 Totaal aantal rechtszaken wegens concurrentiebelemmerend gedrag, anti-kartel en monopolistische praktijken	Volledig	184 : Incidenten, boeten
SO8 Monetaire waarde van de significante boetes	Volledig	184 : Incidenten, boeten
Productverantwoordelijkheid		
PR2 Aantal gevallen van niet-naleving betreffende de gevolgen voor de gezondheid/veiligheid van de diensten	Volledig	184 : Incidenten, boeten
PR7 Aantal gevallen van niet-naleving van de regelgeving betreffende de marketingcommunicatie	Volledig	184 : Incidenten, boeten
PR8 Aantal klachten wegens inbreuken op de privacy en verlies van klantgegevens	Volledig	184 : Incidenten, boeten

Begrippenlijst

- **Betrokken Partijen:** Betrokken Partijen of belanghebbenden zijn personen of organisaties die een belang hebben bij het succes of falen van een project of entiteit.
- **Milieumanagementsysteem (MMS):** Een MMS is een kader voor het beheer van de milieupact van activiteiten van een bedrijf.
- **ISO 14001:** de internationale standaard voor milieumanagementsysteem ISO 14001 omschrijft internationaal aanvaarde vereisten voor milieumanagementsystemen.
- **BRE Environmental Assessment Method (BREEAM):** BREEAM is een evaluatiemethode die bedoeld is om professionals uit de bouwsector te helpen bij het creëren van milieuvriendelijke gebouwen, en dit voor zowel nieuwe als bestaande gebouwen.
- **International Sustainability Alliance (ISA):** de ISA brengt een globaal netwerk van toonaangevende vastgoedorganisaties, werkgevers en investeerders samen om te komen tot een meer duurzaam bebouwde omgeving, en dit onder andere via een gemeenschappelijke benchmark waaraan de prestaties getoetst kunnen worden.
- **Global Reporting Initiative (GRI):** Het Global Reporting Initiative is een netwerkorganisatie die een pioniersrol heeft vervuld in de ontwikkeling van het wereldwijd meest gebruikte kader voor het rapporteren over duurzaamheid. Het GRI ijvert naar een permanente verbetering en wereldwijd gebruik van deze rapporteringsstandaard.
- **EU-richtlijn 2010/31 betreffende de energieprestaties van gebouwen:** een herschikking van de vorige EU-richtlijn 2002/91.
- **Green Lease:** Een groene huurovereenkomst, is een overeenkomst die rekening houdt met energie efficiëntie, vermindering van waterverbruik, vermindering van de uitstoot, beperking van de hoeveelheid afval en andere duurzaamheidsdoelstellingen opneemt, en dit gedurende het hele commerciële huurproces.
- **Kernprestatie-indicatoren of Key Performance Indicators (KPIs):** In bedrijfsbeheer zijn de kritieke prestatie-indicatoren cijfergegevens die gebruikt worden om te meten welke vooruitgang een organisatie heeft geboekt in het implementeren van de voornaamste doelstellingen.
- **Fedesco** is een openbaar bedrijf dat diensten aanbiedt op vlak van energie (ESCO), opgericht in maart 2005, op initiatief van de Federale Overheid. Fedesco faciliteert en financiert energie-efficiëntieprojecten in federale openbare gebouwen. Meer informatie vindt u op www.fedesco.be.
- **EIRIS:** EIRIS is een toonaangevend instituut dat onderzoek voert naar de milieu-, sociale en bestuursprestaties van bedrijven.

Een meer uitgebreide woordenlijst staat op de website van Befimmo: www.befimmo.be in het hoofdstuk Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen, onder de rubriek begrippenlijst.

► **Froissart**
Brussel Leopoldwijk



“Ik heb een sterk intuïtief gevoel dat schoonheid kan bijdragen tot intellectuele prestaties.”

Jan De Cock

Hedendaags kunstenaar

www.jandecock.net



Uw kunst leunt zeer dicht aan bij design en uw atelier hangt vol met beelden van architectuur, ondermeer van kantoorloftoren. Vormt - naast het streven naar pure schoonheid - ook de wereld van het werk een inspiratiebron voor u?

Het kan misschien verrassend klinken, maar inderdaad. Ik mag dan wel vooral bekend staan als beeldhouwer maar ik heb zelfs al binnenruimtes ontworpen voor de kantoren van een grote Vlaamse industrieel en zakenman. In dezelfde sfeer heb ik ook al de gelegenheid gekregen om openbare ruimtes te transformeren, zoals de leeszaal van de Gentse universiteitsbibliotheek, een historisch gebouw van de hand van de grote Belgische architect Van de Velde. De ruimte moest plaats bieden aan 470 mensen om er na te denken, te schrijven en opzoekwerk te doen. De functionele en open structuur van 780 m² (Denkmal 9) die men mij voor een heel jaar heeft laten installeren bood de kans om "op ware grootte" uit te testen welke invloed kunst heeft op de mens in zijn werksituatie.

Denkt u dat de nabijheid van uw kunstwerken de creativiteit of de productiviteit stimuleert van hen die er werken?

Een sociologische studie van de Universiteit naar de invloed van Denkmal 9 op het gedrag van de studenten illustreert dit mooi en motiveert mij om hierin verder te gaan. Gedurende deze studie werd de bibliotheek immers opvallend drukker bezocht door de studenten. Het feit dat de studenten aangaven dat ze een indruk hadden van vrijheid, dat er zich nieuwe horizonten openden, dat ze zich "in een woud" bevonden en dus "doeltreffender" konden werken... heeft mij in het bijzonder geraakt. Dat zet mij aan om de samenwerking met architecten en designers voor het ontwerp van werkplaatsen voort te zetten en verder te verdiepen. Om er een puur esthetische toets aan toe te voegen. Zelfs in een landscape kantoor is het immers mogelijk om te vermijden dat mensen zich ongemakkelijk en futloos voelen, opgesloten binnen vier muren. Ik heb een sterk intuïtief gevoel dat schoonheid kan bijdragen tot intellectuele prestaties.

Aan uw creaties te oordelen, voelt u zich even goed thuis in uw atelier als in een kantoor. Hoe zou u het ideale kantoor inrichten?

Mijn ideale kantoor zou voor alles ruim zijn en perspectieven bieden. Het zou een eerbetoon zijn aan twee grootmeesters: Le Corbusier omwille van zijn enorme ruimtelijke inzicht en Jean Prouvé voor het gebruik van eenvoudige materialen zoals staal en hout. Bovenop hun inzichten zou ik zeker ook enorm veel aandacht besteden aan de lichtinval.



▶ **Axento**
Luxemburg stad

Algemene inlichtingen

Algemene inlichtingen	203
Identificatie	204
Maatschappelijk kapitaal	206
Identiteit van de oprichter van Befimmo CommVA	207
Commanditaire Vennootschap op Aandelen	207
Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts	208
Aangifte van verantwoordelijke personen	208
Statuten van Befimmo CommVA	208
Vastgoedbevak	209
Bijlage	210
Geconsolideerde portefeuille van Befimmo	210

Algemene inlichtingen

1. IDENTIFICATIE

1.1. Naam

Befimmo CommVA, openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

1.2. Maatschappelijke zetel

Waversesteenweg 1945, 1160 Oudergem.

De zetel kan op eenvoudige beslissing van de Zaakvoerder naar elke andere plaats in België worden overgebracht.

1.3. Rechtsvorm

Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht.

1.4. Oprichting

Befimmo CommVA werd op 30 augustus 1995 opgericht in de vorm van een Naamloze Vennootschap met de maatschappelijke benaming "Woluwe Garden B&D", bij akte verleden ten overstaan van Meester Gilberte RAUCQ, notaris te Brussel. De vennootschap werd later, op 24 november 1995, getransformeerd tot Commanditaire Vennootschap op Aandelen met de maatschappelijke benaming "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van opnieuw Meester Gilberte RAUCQ. De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo CommVA (www.befimmo.be).

1.5. Duur

Befimmo CommVA werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6. Register van rechtspersonen

Befimmo CommVA is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0 455 835 167.

1.7. Maatschappelijk doel (artikel 5 van de statuten)

Befimmo CommVA heeft als hoofddoel het collectief beleggen van de kapitalen verworven bij het publiek, in de categorie "vastgoed", waarvan sprake in artikel 7, eerste lid, 5° van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- > de onroerende goederen zoals gedefinieerd door de artikels 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- > de aandelen met stemrecht, uitgegeven door verbonden onroerende vennootschappen;
- > de optierechten op onroerende goederen;
- > de aandelen van andere beleggingsorganismen in onroerende goederen, ingeschreven op de lijst voorzien door artikel 31 of artikel 129 van voormelde wet van twintig juli tweeduizend en vier;
- > de vastgoedcertificaten voorzien door artikel 2, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijfnegentig;
- > de rechten voortkomend uit overeenkomsten die één of meerdere goederen in onroerende leasing geven aan de bevak;
- > alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de koninklijke besluiten, genomen in uitvoering van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen.

Befimmo CommVA kan echter, ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggingen uitvoeren in roerende waarden, andere dan diegene gedefinieerd in voorgaande alinea, volgens de modaliteiten voorzien bij artikel 6.2 van de statuten, en liquiditeiten in bezit houden. Deze beleggingen en het in bezit houden van liquiditeiten, zullen het voorwerp moeten uitmaken van een bijzondere beslissing van de Zaakvoerder die hun bijkomend of tijdelijk karakter rechtvaardigt. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals hierboven beschreven. Genoemde waarden zullen daarbij verhandelbaar moeten zijn op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie.

> Befimmo CommVA kan roerende en onroerende goederen verwerven, noodzakelijk voor de onmiddellijke uitvoering van haar activiteit.

Ze kan alle nodige maatregelen treffen en alle verrichtingen uitvoeren, namelijk diegene waarvan sprake in artikel 6 van de statuten die ze nuttig acht voor de verwezenlijking en de bevordering van haar maatschappelijk doel binnen de wettelijke bepalingen die dit regelen.

Zij mag belangen nemen, door middel van fusie of ander, in elke onderneming met een identiek doel.

Artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen is niet toepasselijk krachtens artikel 20, § 4, van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

1.8. Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

- > De statuten van Befimmo CommVA en van Befimmo NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, bij de maatschappelijke zetel en op de website www.befimmo.be.
- > De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.
- > De jaarrekeningen en de bijbehorende verslagen van Befimmo CommVA, worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- > De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van Befimmo NV worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- > De financiële berichten met betrekking tot Befimmo CommVA worden gepubliceerd in de financiële pers en worden bezorgd aan Euronext. Ze kunnen ook geraadpleegd worden op de website www.befimmo.be.

De andere voor het publiek toegankelijke en in het prospectus vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Befimmo CommVA

Algemene inlichtingen

2. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

2.1. Uitgegeven kapitaal

Per 30 september 2010 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 243.934.746,09 €. Het is belichaamd in 16.790.103 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

2.2. Toegestaan kapitaal

De Zaakvoerder is gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meer operaties te verhogen met een bedrag van 135.519.304,09 €.

Bij dezelfde voorwaarden is de Zaakvoerder gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven. Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 8 februari 2008. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden gerealiseerd door inschrijving in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

2.3. Wijziging van het kapitaal vanaf 30.09.09

	BEDRAG (in €)	AANTAL AANDELEN
Op 30.09.10	243 934 746,09	16 790 103
Geen wijzigingen		
Op 30.09.09	243 934 746,09	16 790 103

2.4. Structuur van het aandeelhouderschap

Sinds 25 juni 2010 en op basis van de ontvangen transparantieverklaringen ziet de structuur van het aandeelhouderschap van Befimmo CommVA er als volgt uit:

Aangever(s)	Aantal aangegeven stemrechten op de datum van de verklaring	Datum van de verklaring	%
AG Insurance en verbonden vennootschappen	3 156 080	15.10.2008	18,8 ⁽¹⁾
Vlottend	13 634 023		81,2
	16 790 103		100

De Vennootschap voorziet een statutaire drempel van 3%.

Befimmo CommVA is niet op de hoogte van het bestaan van overeenkomsten tussen aandeelhouders.

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

3. IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO COMMVA

Befimmo CommVA werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV (vandaag AG Real Estate NV), met maatschappelijke zetel te 1210 Brussel, Sint-Lazaruslaan 4-10.

4. COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP OP AANDELEN

Befimmo CommVA is georganiseerd in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen ("CommVA").

Een CommVA bestaat uit twee categorieën van vennoten :

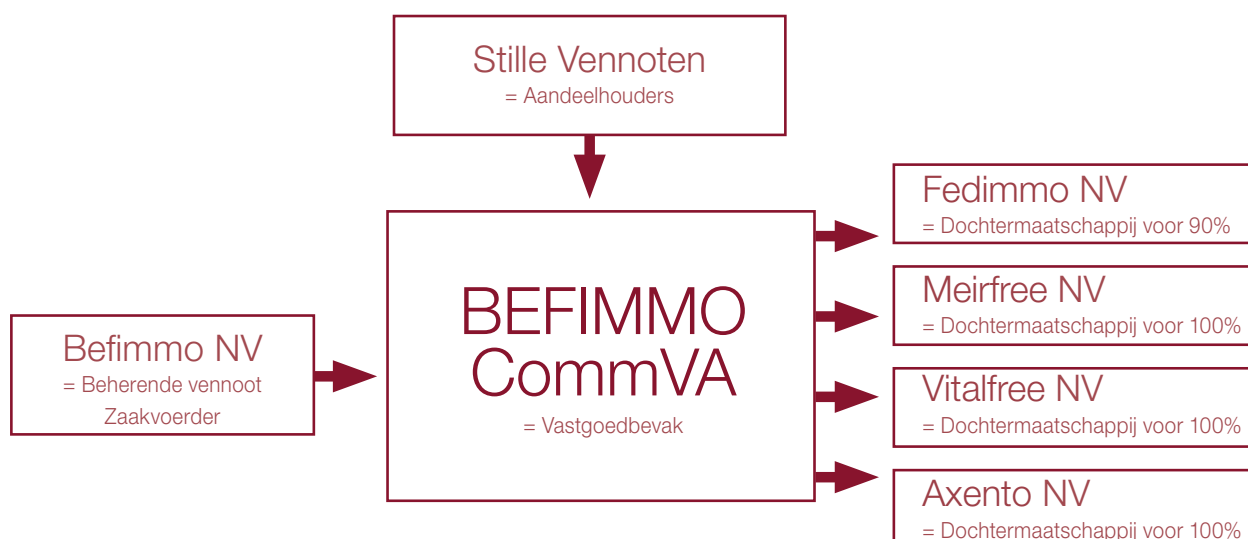
- > de beherende vennoot, wiens naam in de firmanaam van de vennootschap voorkomt en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap;
- > de stille vennoten of aandeelhouders, die slechts tot het beloop van hun inbreng en zonder hoofdelijkheid aansprakelijk zijn.

Het beheer van een CommVA wordt overigens verzorgd door één of meer zaakvoerders.

In het geval van Befimmo CommVA is Befimmo NV de beherende vennoot die ook de functies van enig statutair Zaakvoerder verzorgt.

Befimmo NV wordt gecontroleerd door AG Real Estate Asset Management.

Befimmo CommVA bezit 90% van de aandelen van Fedimmo NV, 100% van de aandelen van Meifree NV en 100% van de aandelen van Vitalfree NV en 100% van de aandelen van de NV Axento.



5. IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE VASTGOEDEXPERS VAN BEFIMMO COMMVA

Befimmo CommVA doet een beroep op twee vastgoedexperts, meer bepaald: Jones Lang LaSalle en Winssinger & Vennoten. Het betreft maatschappijen van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis die een internationale faam genieten.

6. AANGIFTE VAN VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Befimmo NV, Statutair Zaakvoerder van de Vennootschap, vertegenwoordigd door haar Vast Vertegenwoordiger dhr. Benoît De Blicq, en dhr. Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren namens en voor rekening van Befimmo CommVA, en voor zover zij weten:

- a) dat de financiële staten, opgesteld conform de toepasselijke boekhoudnormen, een waarheidsgetrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b) dat het beheersverslag een waarheidsgetrouwe weergave bevat van de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee ze geconfronteerd worden.

7. STATUTEN VAN BEFIMMO COMMVA

De volledige gecoördineerde statuten van Befimmo CommVA zijn beschikbaar op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, op de maatschappelijke zetel van Befimmo alsook op de website www.befimmo.be.

8. DE VASTGOEDBEVAK (BELGIË)

Het Bevakstelsel werd opgericht in 1995 om gemeenschappelijke beleggingen in vastgoed aan te moedigen. Het concept van zo'n Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal steunt op dat van de Real Estate Investment Trusts (USA) en de Beleggingsinstellingen (Nederland).

De bedoeling van de wetgever was dat een Bevak een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger een hele reeks voordelen genoot.

De Bevak staat onder de controle van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn :

- > De vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen.
- > Beursnotering.
- > Een schuldenlast beperkt tot 65% van de totale activa in marktwaarde.
- > Strenge regels inzake belangenvermenging.
- > Een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen.
- > Een driemaandelijke schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen.
- > Een spreiding van het risico : maximaal 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex.
- > Een vrijstelling van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat de resultaten voor 80% worden uitgekeerd.
- > Een bevrijdende roerende voorheffing van 15% af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

De bedoeling van al deze regels is het risico te beperken.

Vennootschappen die fusioneren met een Bevak zijn onderworpen aan een belasting van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves (16,5% verhoogd met 3% als bijkomende crisisbijdrage).

Bijlage : Geconsolideerde portefeuille van Befimmo

	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Initiële duur van de contracten (jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (duizend €)	Aandeel portefeuille ⁽¹⁾	Lopende huren (duizend €)	Bezettings- graad
KANTOREN							
Brussel centrum							
Brederode I							
Brederode-, Naamse- en Theresianenstraat te 1000 Brussel	1990/2001	19 665	14	3 485	2,8%	3 457	97,9%
Brederode Corner							
Brederode en Naamsestraat te 1000 Brussel	2008	8 036	9	1 919	1,5%	1 930	100,0%
Central Gate							
Ravensteinstraat 50-70/ Cantersteen 39-55 te 1000 Brussel	1997/2000	32 730	3/6/9	3 135	2,6%	3 206	72,8%
Keizer							
Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1997/2004	5 953	9	987	0,8%	987	100,0%
Montesquieu							
Vierarmenstraat 13 te 1000 Brussel	2009	19 004	20,5	4 272	3,4%	4 275	100,0%
Voorlopig Bewind							
Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	1973/2005	2 836	21	570	0,5%	570	100,0%
Lambermont							
Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	1850/2000	1 788	21	331	0,3%	330	100,0%
Pacheco							
Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 481	15	673	0,5%	673	100,0%
Poelaert							
Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	14 146	18	3 214	2,6%	3 214	100,0%
		109 639		18 586	14,9%	18 642	93,6%
Brussel Leopoldwijk							
Kunst							
Kunststraat 28/30, Handelstraat 96/112 te 1000 Brussel	1920/2005	16 793	21	3 799	3,0%	3 796	100,0%
Guimard							
Guimardstraat 9, Handelstraat 87-91 te 1040 Brussel	1997	5 357	3/6/9	919	0,7%	923	79,7%
Jozef II							
Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 831	27	3 899	3,1%	3 902	100,0%
Schuman 3							
Schumanplein 2-4a, Froissartstraat 141a-143 te 1040 Brussel	2001	5 487	9	1 504	1,1%	1 369	100,0%
Schuman 11							
Schumanplein 11 te 1040 Brussel	2004	5 204	3/6/9	1 473	1,2%	1 460	99,5%
View Building							
Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 106	3/6/9	2 071	1,7%	2 090	100,0%
Wiertz							
Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel	1996	10 865	15	3 097	2,5%	3 103	100,0%
		67 643		16 762	13,3%	16 644	98,6%

(1) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Initiële duur van de contracten (jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (duizend)	Aandeel portefeuille ⁽¹⁾	Lopende huren (duizend)	Bezettings- graad
Brussel Noordwijk							
Noord Building Koning Albert II-laan 156/1 te 1000 Brussel	1989	42 726	27	8 263	6,6%	8 257	100,0%
World Trade Center - Toren 2 Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	2009	68 980	9	11 227	9,7%	12 160	97,0%
World Trade Center - Toren 3 Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	en cours de rénovation	75 800	21	10 525	8,7%	10 847	100,0%
		187 506		30 015	25,0%	31 265	98,8%
Brussel gedecentraliseerd							
Eudore Devroye Pater Eudore Devroyestraat 245 te 1150 Brussel	1996	1 576	6/9	309	0,2%	309	100,0%
Goemaere Waverssesteenweg 1945 te 1160 Brussel	1988/1998	6 956	3/6/9	1 150	0,8%	1 000	94,1%
Terhulpen - derde verdieping (vooraan) Terhulpssteenweg 177 te 1170 Brussel	1970	534	-	82	0,0%	-	0,0%
Jean Dubrucq Jean Dubrucqlaan 175 b 1 te 1080 Brussel	1991	8 087	9	870	0,7%	880	100,0%
La Plaine Generaal Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	1995	15 933	9	2 921	2,2%	2 688	100,0%
Triomf I Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	1998	11 498	9	2 519	2,0%	2 534	100,0%
Triomf II Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	1998	9 032	6/9	1 382	1,1%	1 367	99,6%
Triomf III Arnaud Fraiteurlaan 25-27 te 1050 Brussel	1993	7 178	6/9	509	0,2%	215	21,4%
		60 794		9 742	7,2%	8 994	90,6%
Brussel rand							
Eagle Building Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem	2000	8 646	3/6/9	974	0,8%	1 011	87,1%
Fountain Plaza Belgicastraat 1/3/5/7 te 1930 Zaventem	1991	16 690	3/6/9	1 591	1,4%	1 777	73,6%
Ikaros Business Park (fasen I tot V) Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990 à 2008	46 053	3/6/9	4 558	3,6%	4 547	72,5%
Media Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde	1999	18 104	3/6/9	2 418	2,0%	2 534	99,3%
Ocean house Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem	1997	4 693	6	758	0,6%	771	100,0%
Planet II Leuvensesteenweg 542 te 1930 Zaventem	1988	10 279	3/6/9	638	0,5%	614	59,7%
Waterloo Office Park Drève de Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	2 005	3/6/9	309	0,2%	275	84,6%
		106 470		11 246	9,2%	11 529	79,4%

Bijlage : Geconsolideerde portefeuille van Befimmo

	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Initiële duur van de contracten (jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (duizend)	Aandeel portefeuille ⁽¹⁾	Lopende huren (duizend)	Bezettings- graad
Wallonië							
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055	18	522	0,4%	522	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480	9	213	0,2%	213	100,0%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175	21	236	0,2%	236	100,0%
Chenée - Rue Large 59	1983	1 276	6	84	0,1%	84	100,0%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	15	266	0,2%	266	100,0%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	18	795	0,6%	795	100,0%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358	6	203	0,2%	204	100,0%
Liège - Rue Paradis 1	1987	38 945	6	4 114	3,3%	4 113	100,0%
Liège - Rue Rennequin-Sualement 28	1968	2 991	6	219	0,2%	220	100,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	21	306	0,2%	306	100,0%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070	18	478	0,4%	479	100,0%
Mons 1 - Rue Joncquois 118	2002	7 851	18	1 218	1,0%	1 217	100,0%
Mons 2 - Digue des Peupliers 71	1976	7 268	8	1 222	1,0%	1 221	100,0%
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939	9	212	0,2%	212	100,0%
Namur - Rue Henri Lemaître 3	1925	990	9	85	0,1%	85	100,0%
Namur - Rue Pépin 5	1965	1 130	9	153	0,1%	153	100,0%
Namur - Rue Pépin 31	1900	1 018	9	90	0,1%	92	100,0%
Namur - Rue Pépin 22	1900	877	9	76	0,1%	77	100,0%
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	2 956	18	335	0,3%	336	100,0%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	15	213	0,2%	213	100,0%
		95 601		11 040	8,8%	11 044	100,0%
Vlaanderen							
Antwerpen - Meir 48	1985	20 612	18/27	3 119	2,5%	3 155	100,0%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318	18	177	0,1%	178	100,0%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690	21	185	0,1%	185	100,0%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167	15	354	0,3%	354	100,0%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	21	817	0,7%	817	100,0%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	21	369	0,3%	369	100,0%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	21	265	0,2%	265	100,0%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	15	364	0,3%	365	100,0%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 170	18	258	0,2%	260	100,0%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	18	986	0,8%	985	100,0%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990/2006	1 973	9	222	0,2%	222	100,0%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	18	406	0,3%	407	100,0%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	4 623	18	574	0,5%	574	100,0%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 910	9	298	0,2%	298	100,0%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696	21	392	0,3%	394	100,0%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995/2005	11 505	18	1 430	1,1%	1 434	100,0%
Kortrijk - IJzerkaai 26	1992	1 813	9	202	0,2%	203	100,0%

	Bouwjaar/ jaar van renovatie	Verhuurbare Oppervlakte (m ²)	Initiële duur van de contracten (jaren)	Opgevraagde huren tijdens het boekjaar (duizend)	Aandeel portefeuille ⁽¹⁾	Lopende huren (duizend)	Bezettings- graad
Leuven - Vital Decosterstraat 42/44	1993	19 033	12/15	1 880	1,5%	1 896	100,0%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	21	248	0,2%	248	100,0%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	9	381	0,3%	384	100,0%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	15	348	0,3%	349	100,0%
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 683	9	315	0,3%	315	100,0%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	21	453	0,4%	453	100,0%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987/2003	6 795	21	711	0,6%	719	100,0%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987	18	822	0,7%	822	100,0%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	15	398	0,3%	403	100,0%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	15	1 176	0,9%	1 182	100,0%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	15	458	0,4%	459	100,0%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	15	768	0,6%	773	100,0%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 482	21	1 052	0,8%	1 052	100,0%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	18	182	0,1%	183	100,0%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	9	143	0,1%	144	100,0%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992	21	815	0,6%	808	100,0%
		180 563		20 568	16,5%	20 653	100,0%
Luxemburg stad							
Axento - Luxemburg, Avenue JF Kennedy 44	2009	13 447	5/6/9	475	4,3%	5 387	100,0%
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING		821 663		118 434	99,3%	124 157	95,5%
Froissart Froissartstraat 95 te 1000 Brussel	renovatie in uitvoering	3 185	-	-	-	-	-
Wetenschap - Montoyer Wetenschapstraat 8 te 1000 Brussel	renovatie in uitvoering	5 316	-	282	-	-	-
Project Paradis 1 Rue Paradis 1 te 4000 Liège	bouwproject	-	-	-	-	-	-
WTC IV Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	terrein	-	-	-	-	-	-
VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING, MET HET OOG OP VERHURING		8 501		282			
TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN		830 164		118 721	99,3%	124 157	94,0%
Kattendijkdok Oostkaai 22, te 2000 Antwerpen		12 167	-	818	-	852	
Empress Court Keizerinlaan 17-19 te 1000 Brussel	renovatie in uitvoering	15 357	-	10	-	10	
Terhulpen - derde verdieping (achteraan) Terhulpssteenweg 177 te 1170 Brussel		411	-	-	-	-	
TOTAAL - VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		27 935		828	0,7%	862	
TOTAAL		858 099		119 549	100%	125 019	

(1) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 30 september 2010.

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.
This Annual Financial Report is also available in English.

Concept, design & production: The Crew Communication
Photos: Jean-Michel Byl, Nicolas Schul, Serge Brison



A STRONG FUTURE
CAN ONLY BE BUILT
ON SOLID
FOUNDATIONS.
BEFIMMO



BEFIMMO CommVA
Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Maatschappelijke zetel
Waversesteeweg 1945, 1160 Brussel
Register van de Rechtspersonen (RPR): 0 455 835 167
Tel.: +32 2 679 38 60 - Fax: +32 2 679 38 66
e-mail: contact@befimmo.be - www.befimmo.be

Cover: Noordwijk, Brussel.