

CREATING
VALUE IN
REAL ESTATE
SINCE 1995



BUILDING STORIES STORIES OF BUILDINGS

BEFIMMO
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2015

YEARS

2003

- Overname van het gebouw Poelaert

2007

- Kapitaalverhoging van 261,2 miljoen €

2009

- Kapitaalverhoging van 166,6 miljoen €
- Eerste communicatie volgens het Global Reporting Initiative (GRI)

2001

- Overname van de Vastgoedbevak CIBIX CommVA

2006

- Verwerving van 90% van de aandelen van Fedimmo

2008

- Aankoop van de regionale zetels van Fortis Bank in Antwerpen (Meir) en in Leuven (Vital)
- Laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen 2007" voor het project Empress Court

1998

- Overname van de NV WTC en van de NV Noord Building

1997

- Overname van de groep Prifast

1995

- Ontstaan van Befimmo en beursgang

Jaarlijks Financieel Verslag over de maatschappelijke rekeningen en over de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2015, voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 26 april 2016 en vastgelegd door de Raad van Bestuur op 26 februari 2016. Dit Jaarlijks Financieel Verslag wordt opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

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

Sinds enkele jaren sluit Befimmo zich aan bij de verdere standaardisering van de financiële verslaggeving, en ook van de verslaggeving inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, om zo de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren. Daarom volgt ze de EPRA reporting guidelines en de GRI-G4-richtlijnen¹.

Volgende verklarende icoontjes worden gebruikt:

▶ "Markt"

Dit icoon verwijst naar een hoofdstuk of een specifieke pagina in dit Verslag voor meer informatie.

? "Begrippenlijst"

Dit icoon verwijst naar de begrippenlijst, als bijlage bij dit Verslag, op pagina 210.

@ www.befimmo.be

Dit icoon verwijst naar de website van Befimmo voor meer informatie.

GRI-G4

Dit icoon verwijst naar de GRI-G4-richtlijnen. De index van de GRI-inhoud is gepubliceerd op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/2015/gri_nl_2015.pdf).

1. www.globalreporting.org

2010

- Laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen 2009" voor het project Wetenschap-Montoyer
- Ingebruikname van de telemonitoring voor energieverbruik in de gebouwen van de portefeuille
- Eerste BREEAM Design certificatie
- Invoering van het Milieumanagement-systeem (MMS) (ISO 14001 gecertificeerd)

2011

- Overname van de aandelen van de NV Ringcenter (Pavilion)
- "2011 BREEAM Award Category Europe Offices" voor het project Froissart
- Eerste EPB-certificatie (EnergiePrestatie en Binnenklimaat)

2012

- Omvorming van Befimmo CommVA in een Naamloze Vennootschap
- Eerste BREEAM Post Construction en In-Use certificatie
- Laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen 2012" voor het project WTC IV

2013

- Integratie van het property management
- Verwerving en fusie van de NV Blue Tower
- Inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium NV
- ISO 14001 hercertificatie van het Milieumanagementsysteem (MMS)
- Opmaak van de materialiteitsmatrix van Befimmo
- Eerste communicatie volgens de nieuwe richtlijnen van de GRI-G4

2014

- Wijziging van statuut van Vastgoedbevak in openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- Oplevering van de Paradis-Toren in Luik, verhuurd voor 27,5 jaar aan de Regie der Gebouwen
- Award voor het beste Belgische duurzaamheidsrapport, uitgereikt door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR)

2015

- Befimmo viert haar 20-jarig bestaan
- Acquisitie van het Gateway-gebouw, verhuurd voor 18 jaar aan Deloitte
- "EPRA Gold Award Financial Reporting" en "EPRA Bronze Award Sustainability Reporting" voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2014 (sinds 2010)



BUILDING STORIES. STORIES OF BUILDINGS.

Al 20 jaar oefent Befimmo haar vak uit met visie en deskundigheid, maar ook met passie.

Het is de passie van een geëngageerd team dat ambitieuze vastgoedprojecten ontwikkelt en beheert.

De gebouwen en de persoonlijkheden zijn nauw met elkaar verweven en ontmoeten elkaar. Dus ... Wie kan beter de geschiedenis van Befimmo schetsen dan onze eigen mensen, elk met hun eigen favoriet gebouw?

Befimmo is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap of "GJV" naar Belgisch recht. Ze is onderworpen aan de wet van 12 mei 2014 en aan het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GJV's.

Befimmo is een vastgoedoperator die een strategie hanteert van specialist ("pure player") in kantoorgebouwen gelegen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg. Haar portefeuille heeft een waarde van ongeveer 2,4 miljard € en omvat een honderdtal gebouwen voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m².

► "Vastgoedportefeuille, op pagina 29"

Befimmo stelt haar huurders kwaliteitsvolle gebouwen ter beschikking, die tegelijk flexibel, performant en goed uitgerust zijn en in de buurt van de grote verkeersassen liggen. Als specialist in kantoorgebouwen biedt Befimmo een gepersonaliseerde en volledige service aan (property management, space planning en project management, milieu-ondersteuning en facility management) en rust haar gebouwen optimaal uit (gemeenschappelijke vergaderzalen, restaurant, catering, kinderopvang, fitness, enz.), om het dagelijks leven van haar huurders makkelijker te maken. Door een vertrouwensrelatie met haar klanten op te bouwen, ziet Befimmo er op toe om de bezettingsgraad van haar portefeuille hoog te houden, wat terugkerende en voorspelbare inkomsten oplevert.

Befimmo oefent de opdrachten, die bij haar vak als vastgoedoperator horen, op een verantwoordelijke manier uit: investering, commercialisering, terbeschikkingstelling van diensten en faciliteiten, renovatie en bouw voor eigen rekening, en desinvestering. In haar strategische denkoefening plaatst ze de uitdagingen van het Maatschappelijke Verantwoordelijkheid centraal.

► "Identiteit en strategie, op pagina 18"



>850.000 m²

totale oppervlakte

2,4 mld €

waarde van portefeuille

BEFB
LISTED
EURONEXT

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels. Op 31 december 2015 heeft ze een beurskapitalisatie van 1,3 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden met een rendement dat volledig spoort met haar risicoprofiel.

20 JAAR VAN BEFIMMO**PROFIEL****2 RISICOFACTOREN****12 BEHEERSVERSLAG**

- 13 Brief aan de aandeelhouders
- 16 Kerncijfers
- 18 Identiteit en strategie
- 22 Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2015
- 23 Bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten
- 28 Vastgoedverslag
- 29 Vastgoedportefeuille
- 35 Geografische situatie van de Befimmo-portefeuille
- 36 Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo
- 40 Kantorenavastgoedmarkten
- 46 Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert
- 50 Financieel verslag
- 51 Financiële structuur
- 54 Financiële resultaten
- 56 Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)
- 58 EPRA Best Practices
- 67 Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting
- 68 Vooruitzichten en dividendprognose
- 76 Befimmo op de beurs
- 77 Befimmo-aandeel
- 78 Dividend van het boekjaar 2015
- 79 Aandeelhouderstructuur
- 79 Aandeelhoudersagenda
- 82 Maatschappelijke Verantwoordelijkheid
- 122 Corporate-governanceverklaring

152 FINANCIËLE STATEN**201 ALGEMENE INLICHTINGEN****209 BIJLAGEN**

- 210 Bijlage I: Begrippenlijst
- 216 Bijlage II : Uittreksels van de statuten
- 226 Bijlage III: MVO-Actieplan 2016
- 237 Bijlage IV: Energie- en milieuprestatietabellen

INHOUDSTAFEL

RISICO-FACTOREN

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een effect kunnen hebben op de Vennootschap en ook een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap neemt om de potentiële impact van deze risico's vooraf in te schatten en te beperken. Het is belangrijk te noteren dat zaken doen het nemen van risico's inhoudt. Deze maatregelen maken het dus niet mogelijk om de potentiële impact van alle geïdentificeerde risico's op te vangen. Het resterende risico moet bijgevolg door de Vennootschap zelf en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders worden gedragen. De huidige financiële en economische situatie kan bepaalde risico's die verbonden zijn aan de activiteit van Befimmo versterken.

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

BELANGRIJKSTE MARKTGEBONDEN RISICO'S

Risico van geografische en sectorconcentratie

Beschrijving van het risico

De portefeuille van Befimmo is sectoraal en geografisch niet erg gediversifieerd. Deze portefeuille bestaat uit kantoorgebouwen die voornamelijk in Brussel en zijn economisch Hinterland gelegen zijn (67,7%¹ van de portefeuille op 31 december 2015). De leegstandsgraad van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt bedraagt 10,10%² op 31 december 2015 tegenover 10,63% eind 2014. De portefeuille van Befimmo is verhuurd aan een bezettingsgraad³ van 94,15% op 31 december 2015 tegenover 94,07% eind 2014.

 "Begrippenlijst"

► "Vastgoedportefeuille, op pagina 29"

Potentiële impact

Door deze geografische en sectorconcentratie is de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Befimmo spitst haar investeringsstrategie toe op kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die, onder meer, ideaal gelegen en goed bereikbaar zijn en een gepaste kritische omvang hebben. Het gaat om goed uitgeruste en flexibele gebouwen met een geschikte huursituatie en een waardescheppend potentieel. De gebouwen zijn gelegen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg. Deze investeringsstrategie houdt in principe in dat de gebouwen aantrekkelijker zijn en zo een betere bezettingsgraad hebben. Op deze manier is Befimmo minder blootgesteld aan een eventuele achteruitgang van de markt.

► "Identiteit en strategie, op pagina 18"

1. Berekend op basis van de reële waarde.

2. Bron : CBRE op 31 december 2015.

3. Lopende huur/(lopende huur + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes). Berekend op basis van de gebouwen beschikbaar voor verhuuring.

Risico's van huurleegstand

Beschrijving van de risico's

Momenteel wordt de kantoorvastgoedmarkt gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft. Op 31 december 2015, bedraagt de bezettingsgraad⁴ van de Befimmo-portefeuille 94,15% (ten opzichte van 94,07% op 31 december 2014). De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten. Het gaat onder meer om volgende risico's: het risico van verlies en/of daling van inkomsten, het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen, het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, het risico van de daling van de reële waarde, enz. Befimmo wordt ook blootgesteld aan de impact van beleidsmatige beslissingen van haar huurders om hun behoeften aan kantooroppervlaktes te optimaliseren.

Potentiële impact

Dit risico zou concreet kunnen leiden tot een daling van de bezettingsgraad en tot een lager operationeel resultaat van de portefeuille. Op jaarbasis op 31 december 2015 zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 2,1 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben, van 0,09 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,09% op de schuldratio.

De directe kosten die aan de huidige huurleegstand verbonden zijn, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, worden op jaarbasis op -4,36 miljoen € geraamd. Dit vertegenwoordigt ongeveer 3,11% van de totale huurinkomsten.

De Vennootschap zou ook blootgesteld kunnen worden aan hogere lasten in het kader van de commercialisering van vastgoed beschikbaar voor verhuring.

Maatregelen om de risico's te beperken en te beheersen

Om deze risico's te beperken, investeert de Vennootschap in kwaliteitsgebouwen en beheert ze actief de relatie met haar klanten. Omdat de tevredenheid van de huurders een prioriteit is, stelt Befimmo alles in het werk om haar gebouwen uit te rusten zoals het hoort.

Bovendien biedt ze een gepersonaliseerde en volledige service aan (property management, space planning en project manage-

ment, milieu-ondersteuning en facility management) om het dagelijks leven van haar huurders te vergemakkelijken.

- ▶ "Identiteit en strategie, op pagina 18"
- ▶ "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid - De huurders, op pagina 110"

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 te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. Op 31 december 2015 ligt de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van Befimmo op 8,6 jaar.

Risico's in verband met de huurders

Beschrijving van de risico's

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's inzake het financieel onvermogen van haar huurders.

Potentiële impact

Het financieel onvermogen van huurders kan leiden tot een verlies van huurinkomsten, een stijging van huurlasten omdat ze niet meer kunnen gerecupereerd worden en onverwachte leegstand. Zoals beschreven in de risico's van huurleegstand, wordt de Vennootschap dan blootgesteld aan het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, enz. De balans op leeftijd van de handelsvorderingen wordt hernomen in de financiële staten (nota 32 op pagina 182 van dit Verslag).

Maatregelen om de risico's te beperken en te beheersen

Om het wanbetalingsrisico te beperken, analyseert de Vennootschap vooraf de financiële gezondheid van haar belangrijkste potentiële klanten. Bovendien wordt, zoals gebruikelijk op de markt, van de huurders uit de privésector een huurwaarborg gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Staat, Vlaams Gewest, Waals Gewest en Europese instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (65,49%⁴ op 31 december 2015), geven echter meestal geen huurwaarborg, maar vertonen een beperkter risicoprofiel. Daarnaast worden de onbetaalde vorderingen geregeld opgevolgd.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE G4-2

Risico verbonden aan de reële waarde van de gebouwen

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van negatieve schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die blijkt uit de onafhankelijke expertises. Daarnaast is de Vennoot-

schap blootgesteld aan het risico van de over- of onderwaardering van de gebouwen door de vastgoedexperts ten opzichte van de werkelijke marktsituatie. Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is momenteel in het bijzonder het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (9,91%⁵ van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden.

4. Berekend op basis van de lopende jaarlijkse huurinkomsten op 31 december 2015.

5. Berekend op basis van de reële waarde op 31 december 2015.

Potentiële impact

De negatieve variatie in de reële waarde van de portefeuille heeft een effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld- en de LTV-ratio van de Vennootschap. Een sterke negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille zou een impact kunnen hebben op het vermogen van de Vennootschap om een dividend¹ uit te keren, indien de geaccumuleerde negatieve variaties van de reële waarde de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uitkeerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgiftepremies zouden overstijgen.

Op basis van de gegevens per 31 december 2015 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat -23,88 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,04 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg +0,48% op de schuld-ratio² en van zowat +0,46% op de LTV-ratio.

Ter informatie: het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-Toren in Luik en Toren III van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2015.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De omvang van de risico's die verbonden zijn aan de negatieve variatie in de reële waarde wordt afgezwakt door het investeringsbeleid van Befimmo, dat gekenmerkt wordt door investeringen in kwaliteitsvolle en goed gelegen kantoorgebouwen die genieten van een geschikte huurderssituatie: deze gebouwen zijn historisch minder onderhevig aan de volatiliteit van hun reële waarde. De regelgeving verplicht een rotatie van de onafhankelijke experts in de portefeuille. Befimmo houdt haar experts geregeld op de hoogte, met de organisatie van onder meer bezoeken aan gebouwen.

Risico verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking

Beschrijving van het risico

Voor de Vennootschap bestaat het risico dat ernstige schadegevallen haar gebouwen treffen.

Potentiële impact

Bij een schadegeval horen altijd kosten om het getroffen gebouw weer in orde te brengen. Een groot schadegeval kan leiden tot de opzegging van de huurovereenkomst, omdat ze geen voorwerp meer heeft, wat een onvoorziene huurleegstand met zich meebrengt. Dit kan het operationeel resultaat van de portefeuille verlagen en de reële waarde van het gebouw doen dalen.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen van de portefeuille van Befimmo gedekt door verschillende verzekeringspolissen (risico's van brand, storm, waterschade, enz.) die het verlies aan huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode: in principe de nodige tijd voor de heropbouw. Op 31 december 2015 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van 2.094,1 miljoen €. Befimmo beschikt over een dekkingspolis tegen terrorisme.

► "Vastgoedverslag, op pagina 28"

Risico van de stedenbouwkundige bestemming

Beschrijving van het risico

Befimmo kan uitzonderlijk blootgesteld worden aan het risico dat een huurder, in bijzondere omstandigheden, gedeeltelijk en tijdelijk bepaalde van haar gebouwen³ bezet voor een andere bestemming dan kantoren.

Potentiële impact

Het gedeeltelijk en tijdelijk gebruik van een kantoorgebouw voor een andere bestemming zou eventueel een impact kunnen hebben op zijn toekomstige stedenbouwkundige bestemming, wat zijn waarde zou kunnen beïnvloeden.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Befimmo spoort haar huurders aan om haar kantoorgebouwen zo weinig mogelijk voor andere bestemmingen te gebruiken. In voorkomend geval neemt Befimmo de nodige maatregelen door deze situatie in de tijd te beperken.

Risico op waardevermindering van de gebouwen

Beschrijving van het risico

De Vennootschap staat bloot aan het risico van waardevermindering van haar gebouwen door slijtage. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer voldoen aan de toenemende (wettelijke of maatschappelijke) vereisten, meer bepaald op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, enz.).

Potentiële impact

Verouderde en aangetaste gebouwen verhogen het risico van huurleegstand. Er zijn dan investeringen nodig om het gebouw aan te passen aan de reglementaire eisen en aan de verwachtingen van de huurders.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Befimmo ziet er op toe om haar gebouwen in een goede staat van werking te bewaren en om ze op peil te houden in het kader van hun technische, energieprestaties, enz. Dit gebeurt aan de hand van een inventaris waarin de nodige preventieve en corrigerende onderhoudswerken worden bepaald en via een programma van werken. Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"⁴.

Op 31 december 2015 is zo 74%⁵ van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type "totale waarborg" gedekt.

Trouw aan één van de grote principes in duurzame ontwikkeling, namelijk de "vermindering aan de bron"⁶ van de milieu-impact, volgt Befimmo de evolutie van de bestaande wetgeving nauw op, loopt vooruit op toekomstige regelgeving en analyseert de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en managementmiddelen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten.

1. Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (maatschappelijke rekeningen)" van huidig Verslag te raadplegen.

2. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

3. In het kader van de huidige situatie van vluchtelingenopvang.

4. Een maintenancecontract met een luik "totale waarborg" omvat alle preventieve en corrigerende maintenance-activiteiten die tijdens de hele duur van het contract moeten uitgevoerd worden, voor een geplafonneerde prijs, zodat de eigenaar beschermd is tegen onverwachte hoge investeringen.

5. Voor het gebouw Paradis-Toren, betreft dit een bouwwaarborg tot eind 2016, dewelke vanaf dat moment een totale garantie zal worden.

6. Dit wil zeggen stroomopwaarts handelen, als het mogelijk is, bij het ontwerp van een project, eerder dan stroomafwaarts met corrigerende maatregelen aan een bestaand gebouw.

Risico verbonden aan de uitvoering van werken

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's van vertraging, aantasting van het milieu, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille. Ze staat ook bloot aan het risico van onvermogen en niet-naleving van de lastenboeken door de aannemers die de werken moeten uitvoeren.

Potentiële impact

Problemen bij de uitvoering van de werken kunnen het resultaat van de Vennootschap aantasten omdat huurinkomsten verloren gaan en/of omdat er hogere kosten zijn. Bovendien kan dit ook de reputatie van de Vennootschap negatief beïnvloeden.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

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 in verschillende maatregelen om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). Befimmo maakt ook geregeld een evaluatie van haar belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controleert onder meer de sociale en fiscale schulden van haar medecontractanten. Op milieuvlak werden specifieke maatregelen – die de vigerende regelgeving naleven en in sommige gevallen overtreffen – opgenomen in de lastenboeken en contracten voor de aanbesteders. De naleving van deze milieu-maatregelen wordt opgevolgd tijdens de werken (met name door externe milieucoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.).

Milieurisico

Beschrijving van het risico

In het beheer van haar portefeuille staat de Vennootschap bloot aan de milieurisico's die bijvoorbeeld verbonden zijn aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO₂-uitstoot) en ook geluidshinder.

Potentiële impact

Gezien haar vastgoedactiviteit in ruime zin kunnen dergelijke risico's het milieu aantasten en ook hoge kosten meebrengen voor

Befimmo en haar imago negatief beïnvloeden. Het optreden van een milieurisico kan in sommige gevallen een negatieve impact hebben op de reële waarde van de portefeuille.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Befimmo hanteert een verantwoordelijke aanpak, waarmee ze al sinds vele jaren de nodige acties wil opzetten om de milieupact van de activiteiten waarop ze controle heeft en die ze rechtstreeks beïnvloedt, te beperken. Zo gebeuren er tijdens renovatie- en/of bouwwerken controles op de bouwplaats en worden voor de portefeuille in exploitatie de milieuvergunningen nageleefd.

Bovendien kan Befimmo, dankzij haar Milieumanagementsysteem ("MMS") dat beantwoordt aan de ISO 14001-norm, maximaal vooruitlopen op de milieurisico's, zowel op strategisch vlak (aankoop, grote renovatie, enz.), als operationeel (onderhoud van het gebouw, gebruik van het gebouw, enz.).

► "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, op pagina 82"

Risico in het kader van fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen

Beschrijving van het risico

Een groot aantal gebouwen in Befimmo's vastgoedportefeuille werd verworven via vennootschappen, die daarna meestal overgenomen worden door of fuseren met Befimmo. Het risico bestaat dus dat de waarde van bepaalde activa overgewaardeerd werd of dat verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen in het kader van deze operaties.

Potentiële impact

De vaststelling dat een herwaardering van bepaalde activa of de boeking van bepaalde passiva nodig is, kan leiden tot een economisch verlies voor de Vennootschap.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap neemt de voorzorgen die gebruikelijk zijn bij dit soort transacties, onder meer door de uitvoering van volledige due diligence-audits (boekhoudkundig, fiscaal, enz.) van de ingebrachte panden en van de overgenomen of verworven vennootschappen die, in voorkomend geval, kunnen leiden tot het bekomen van garanties.

BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE EN FINANCIËLE RISICO'S

Inflatie- en deflatierisico

Beschrijving van het risico

In de huurovereenkomsten van Befimmo zijn clausules opgenomen met betrekking tot de indexering van de huurprijzen volgens de evolutie van de gezondheidsindex. Zodoende staat de Vennootschap bloot aan een risico van deflatie van haar

inkomsten. Daarnaast staat Befimmo ook bloot aan het risico dat de kosten die ze moet dragen, geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex.

Potentiële impact

De impact van de aanpassingen van de huurprijzen kan geraamd worden op 1,4 miljoen € op jaarbasis (zonder bescherming), per percent variatie van de gezondheidsindex.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Wat het deflatierisico betreft, is 90,71%¹ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering (43,56% voorziet een bodem op het niveau van de basishuurprijs en 47,15% bevat een clause die tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt gelegd). Het saldo van de huurovereenkomsten, namelijk 9,29%, voorziet niet in een bodem.

In haar relaties met de aannemers tracht Befimmo dit risico te beperken met contractuele akkoorden.

Risico verbonden aan de evolutie van de rentevoeten

Beschrijving van het risico

De financiële kosten zijn de grootste kostenpost van de Vennootschap. Ze worden op grote schaal beïnvloed door de rentevoeten die op de financiële markten gehanteerd worden.

Potentiële impact

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en verminderen het nettoresultaat en de EPRA earnings.

In de context van de huidige rentevoeten, heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem te eisen voor het Euribor-tarief aan 0%, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële kosten.

Een schommeling van de rentevoeten kan daarnaast ook een impact hebben, met uitgesteld effect, op de waardebeoordelingen van de gebouwen in portefeuille.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap heeft een indekkingsbeleid van het risico van de stijging van haar rentevoeten ingevoerd dat bestaat uit de financiering tegen vaste rentevoeten van een deel van haar schuld en de afsluiting van financiële instrumenten van het type IRS of CAP-optie op het deel van haar schuld tegen variabele rentevoeten.

Op basis van de totale schuldenlast op 31 december 2015 is een deel van de schuld, namelijk 496,99 miljoen € (of 45,57% van de totale schuld) gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten). Het saldo van de schuld, of 593,69 miljoen €, is met variabele rentevoeten gefinancierd. Een deel daarvan is gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR²).

Als geen rekening wordt gehouden met de dekkingen zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25%, op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentevoeten op 31 december 2015 (die allemaal verondersteld worden gelijk te blijven over een periode van 12 maanden), tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,53 miljoen € leiden (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 1,50 miljoen € doen dalen (op jaarbasis).

Rekening houdend met de ingevoerde dekkingen, de schuldstaat en de Euribor-tarieven op 31 december 2015 (die verondersteld worden dezelfde te blijven over een periode van 12 maanden), zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,64 miljoen € verhogen (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktrentevoeten met 0,25% leiden tot een geraamde vermindering van de financiële lasten van 0,62 miljoen € (op jaarbasis).

► “Financiële structuur, op pagina 51”

Risico verbonden aan de evolutie van de kredietmarges

Beschrijving van het risico

De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die door de banken en door de financiële markten worden geëist. Deze financieringsmarges evolueren in functie van de algemene economische toestand, maar ook van de regelgeving, in het bijzonder voor de banksector (de zogenoemde “Bazel III”-regels).

Potentiële impact

De verhoging van de kredietmarges leidt tot hogere financiële kosten, wat uiteraard de EPRA earnings en het nettoresultaat aantast.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Om dit risico te beperken, spreidt de Vennootschap de maturiteit van haar financieringen in de tijd en diversifieert ze haar financieringsbronnen. Ze tracht ook haar financieringen optimaal te benutten, met een voorkeur voor financieringen met lagere marges (bijvoorbeeld door het gebruik van een handelspapierprogramma op korte termijn, gekoppeld aan back-uplijnen op lange termijn of door overdrachten van vorderingen op toekomstige huurgelden).

► “Financiële structuur, op pagina 51”

Wisselkoersrisico

Beschrijving van het risico

Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor haar vastgoedbeleggingen. In mei 2012 deed ze echter een private obligatieplaatsing in de Verenigde Staten (US Private Placement (USPP) in US Dollar en Pond Sterling).

Potentiële impact

Financieringsverrichtingen in vreemde valuta stellen de Vennootschap bloot aan het risico van de impact van een minder gunstige wisselkoers van de Euro ten opzichte van deze valuta.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Wanneer de Vennootschap financieringen aangaat in andere valuta dan de Euro, zoals ze in mei 2012 deed, dekt ze het transactioneel en omrekeningswisselkoersrisico onmiddellijk af met de verwerving van valutatermijncontracten (Cross Currency Swaps), die het mogelijk maken om de schommelingen van de wisselkoersen op de terugbetalingen van rente en kapitaal door de Vennootschap volledig te compenseren.

1. Op basis van de lopende huur op 31 december 2015.

2. Het aangaan van COLLAR (aankoop van een CAP en verkoop van een FLOOR) maakt het mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten te plafonneren (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

Risico verbonden aan de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt

Beschrijving van het risico

De schommeling in de vooruitzichten voor de evolutie van de rentevoeten en wisselkoersen veroorzaakt een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden.

Potentiële impact

Als de rentecurves van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2015 zouden gelegen hebben, zou de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, 23,77 miljoen € minder hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de schommeling 23,12 miljoen € meer hebben belopen.

De schommeling in de wisselkoersen Euro-US Dollar en Euro-Pond Sterling kan ook een aanzienlijke invloed hebben op de reële waarde van de USPP-schuld in US Dollar en Pond Sterling.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De variatie in de reële waarde van de USPP-schuld wordt echter ruim gecompenseerd door een variatie in omgekeerde zin van de Cross Currency Swaps (CCS), de dekkingsinstrumenten die tegelijk met de financiering werden verworven.

De impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kan deels afgezwakt worden door de combinatie van dekkingsinstrumenten (options en swaps). Op 31 december 2015 bedraagt de reële nettowaarde van alle dekkingsinstrumenten +34,81 miljoen €.

Een deel van de schuld van Befimmo (54,43%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoetvooruitzichten.

Risico verbonden aan de evolutie van de rating van de Vennootschap

Beschrijving van het risico

De financieringskost van de Vennootschap wordt, onder meer, beïnvloed door de rating die Standard & Poor's haar geeft. De rating wordt toegekend op basis van de beoordeling van het zakelijk en het financieel risicoprofiel van de Vennootschap.

Potentiële impact

Een neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financieringen te komen en, wanneer de rating van BBB naar BBB- zou verlaagd worden, een bijkomende geraamde financiële kost van ongeveer 0,82 miljoen € meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 31 december 2015. Een dergelijke herziening zou daarnaast ook een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de investeerders.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap onderzoekt geregeld de criteria (ratio's) die gelden voor de bepaling van haar rating en analyseert de poten-

tiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die rating, evenals de toekomstgerichte evolutie van deze ratio's.

Risico in verband met de financiële liquiditeit

Beschrijving van het risico

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden op de vervaldag of dat verband houdt met nodige bijkomende financiering om haar verbintenissen na te komen. De Vennootschap zou ook aan dit risico blootgesteld kunnen worden in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.

Potentiële impact

De Vennootschap zou misschien andere financieringen moeten aangaan tegen een hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Om dit risico te beperken, diversifieert de Vennootschap haar financieringsbronnen. Op 31 december 2015 bestond 61,8% van haar schuld uit bankfinancieringen bij 8 instellingen. Het saldo bestaat uit verschillende obligatie-uitgiftes (een retailobligatie, een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (USPP) en zes private plaatsingen in Europa).

Op 31 december 2015 beschikt de Vennootschap over 249,5 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil doorlopend een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken. Het bedrag van de netto-interestkosten bedroeg 25.288 duizend € in 2015.

Daarnaast vereist artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 dat GVV's een financieel plan opmaken voor de FSMA, wanneer hun geconsolideerde schuldratio boven de 50% zou gaan. Op 31 december 2015 ligt de schuldratio van Befimmo op 48,37% ten opzichte van 47,48% op 31 december 2014.

► "Financiële structuur, op pagina 51"

Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen

Beschrijving van het risico

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een dekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven.

Potentiële impact

De Vennootschap zou zich in een situatie kunnen bevinden waarin ze niet kan beschikken over de bestaande financieringen of over de kasstromen waar ze recht op heeft in het kader van dekkingsinstrumenten.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Bijgevolg zorgt Befimmo voor een diversifiëring in haar relaties met banken en werkt ze met banken die over een toereikende rating beschikken. Op 31 december 2015, heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- op 31 december 2015 zijn aan Befimmo voor 838 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan, in alfabetische volgorde: Bank Degroof, BayernLB, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en RBS;
- de bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en RBS.

Het financieel model van Befimmo is op een structurele schuld gestoeld. Daarom is haar positie in contanten bij financiële instellingen structureel zeer beperkt. Deze bedraagt 0,2 miljoen € op 31 december 2015, ten opzichte van 0,1 miljoen € op 31 december 2014.

Risico verbonden aan de verplichtingen die de financieringscontracten inhouden

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval ze de

verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenants). Daarnaast wordt in bepaalde financieringscontracten ook bepaald dat een boete moet betaald worden bij vervroegde opzegging.

Wanneer de Vennootschap een financiële transactie uitvoert op een buitenlandse markt, wordt ze blootgesteld aan wetgeving en tegenpartijen die ze minder goed kent.

Potentiële impact

Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de Vennootschap andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijk hogere kostprijs, of bepaalde activa moeten verkopen onder minder optimale voorwaarden.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap onderhandelt met tegenpartijen covenant-niveaus die verenigbaar zijn met haar geraamde vooruitzichten wat betreft de evolutie van deze indicatoren en analyseert geregeld de evolutie van deze vooruitzichten.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING G4-2

Regelgeving

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmat toenemende en complexere wetten en regels en ook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de administraties of de rechtbanken. Dit geldt onder meer op fiscaal vlak (bijvoorbeeld de bepalingen en omzendbrieven over de roerende voorheffing of de anti-misbruikbepalingen), op milieuvlak, op stedenbouwkundig vlak en voor overheidsopdrachten.

Potentiële impact

De evolutie en de niet-naleving van de regelgeving stelt de Vennootschap bloot aan het risico dat ze aansprakelijk wordt gesteld, of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook aan het risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of vernieuwd. Dergelijke sancties zouden een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, het resultaat, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de Vennootschap.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap beschikt over een juridisch team met de nodige competenties om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en om proactief vooruit te lopen op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). Ze doet ook geregeld een beroep op externe adviseurs.

Statuut van GVV

Beschrijving van het risico

In het geval van verlies van het statuut van GVV, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal transparantiestelsel

voor GVV's genieten. De Vennootschap is bovendien onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.

Potentiële impact

Het verlies van een erkenning wordt meestal beschouwd als een geval voor vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van de kredieten die de Vennootschap aanging. Toekomstige ongunstige wijzigingen aan het GVV-stelsel zouden ook een vermindering van de resultaten of van de intrinsieke waarde kunnen veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van een GVV kunnen beïnvloeden.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap beschikt over een juridisch team dat erop toeziet dat alle vigerende wetgeving wordt nageleefd en dat proactief vooruit wordt gelopen op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). Ze doet ook een beroep op externe adviseurs.

Fiscaal stelsel

Als Gereguleerde Vastgoedvennootschap geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal stelsel. Het was de bedoeling van de wetgever dat de GVV een grote transparantie van een vastgoedbelegging zou waarborgen en mogelijk zou maken om maximale cashflows uit te keren en tegelijk bepaalde voordelen te genieten. Zo geniet de GVV onder meer een lagere vennootschapsbelasting, voor zover haar "cashflows" voor minimaal 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014). De resultaten (huurinkom-

sten en meerwaarden uit realisatie min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV betref¹.

Bij de berekening van de exit tax wordt rekening gehouden met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567/729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing kunnen evolueren. De reële waarde van een vastgoed, zoals genoemde circulaire bedoelt, wordt berekend na aftrek van de registratiekosten of de BTW. Deze reële waarde verschilt van (en kan dus ook lager liggen dan) de reële waarde van het vastgoed die in de IFRS-balans van de GVV staat. Een evolutie van deze circulaire zou potentieel de basis waarop de exit tax wordt berekend, kunnen optrekken. Befimmo schikt zich op alle punten naar de vigerende regelgeving en naar de bepalingen van de voornoemde circulaire, voor de berekening van de exit taxes die ze verschuldigd is in het kader van de operaties die eraan onderworpen zijn.

Risico van gerechtelijke procedures

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is partij in gerechtelijke procedures en kan dat ook in de toekomst nog zijn.

Potentiële impact

Op heden is Befimmo verwickeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap beschikt op de datum van het huidig Verslag), geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer weinig waarschijnlijk dat de eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of het gaat om onaanzienlijke bedragen.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap beschikt over een juridisch team met de nodige competenties om de contractuele verbintenissen, aangegaan binnen haar verschillende vakgebieden, te analyseren en om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving. Ze doet ook geregeld een beroep op externe adviseurs.

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S G4-2

Operationeel risico G4-58

Beschrijving van het risico

Risico van verlies of winstderving als gevolg van het falen of tekortschieten van interne processen, personen, systemen of externe gebeurtenissen (fraude, natuurramp, menselijke fout, uitvallen van informatiesystemen, cybercriminaliteit, enz.).

Potentiële impact

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van verlies of diefstal van gevoelige gegevens, financieel verlies door fraude, onderbreking van de activiteit wanneer systemen uitvallen en processen tekortschieten.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap beschikt over een corporate-governancecharter en een ethische code die door de Raad van Bestuur werden opgesteld. De ethische code legt de naleving van ethische waarden op in de relaties die Befimmo heeft met haar klanten, haar team, haar partners en ook haar aandeelhouders. Deze documenten worden ter kennis gebracht van de teamleden, staan op de intranetsite en zijn ook te vinden op de website van de Vennootschap. Een plan voor de continuïteit van de activiteit werd bepaald en omvat alle maatregelen die het mogelijk maken om, in geval van crisis en eventueel in verminderde mate, de activiteiten en de essentiële diensten voort te zetten en vervolgens de activiteit zoals gepland te hervatten. Dit dekt zowel de functionele aspecten als de informatica.

Op basis van het type gegevens, worden back-ups gemaakt met verschillende technieken (tweevoudige infrastructures, dagelijkse online back-up en op tape). Er worden maatregelen genomen om de toegang tot de gegevens van de Vennootschap te organiseren. De externe informatica-ondersteuning gebeurt door twee partners waarmee een SLA (Service Level Agreement) werd gesloten.

Risico verbonden aan de teamleden

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan een risico wanneer bepaalde “kernmedewerkers” weggaan.

Potentiële impact

Het verlies van kerncompetenties van de Vennootschap kan ertoe leiden dat ze een aantal doelstellingen later dan gepland verwezenlijkt.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Befimmo schenkt ook bijzondere aandacht aan het welzijn van haar medewerkers. Ze hanteert marktconforme vergoedingen, die een stuk boven de toepasselijke minimumbarema's liggen.

Bovendien hecht Befimmo veel belang aan het beheer van de competenties van de leden van haar team.

Befimmo voerde een proces in voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). Een vertrek wordt zo goed mogelijk voorbereid en Befimmo ziet er op toe dat de knowhow overgedragen wordt.

► “Maatschappelijke Verantwoordelijkheid - Het team, op pagina 103”

1. Maar niet voor haar dochterondernemingen, die geen institutionele GVV's (IGV's) zijn.

Virginie Aerden - Assistant to the CEO & CFO,
werkt bij Befimmo sinds 2012, reist graag

"Het Poelaert-gebouw behoort tot mijn favorieten. Het is statig en heeft karakter. De architectuur van het gebouw brengt me terug naar het verleden, naar Parijs. Het gebouw is goed gelegen in Brussel en men kan het niet missen. Het blijft in alle opzichten schitteren. Als het donker wordt, trekt het zijn mooiste jas aan en verlicht het hele plein. Ik kan mij de mooie dansavonden uit het verleden moeiteloos voorstellen..."



Nicolas Nelis - Deputy Head of Project Management,
werkt bij Befimmo sinds 2010,
"Leve de teamspirit,
vooruit Rode Duivels"

"Architectonisch ben ik helemaal in de ban van de symbolische imposante allure en de schoonheid van ons Poelaert-gebouw."

Julie Muylaert - Junior Legal Counsel,
werkt bij Befimmo sinds 2013,
grote fan van het mediterrane klimaat

"Het Poelaert-gebouw spreekt me aan omdat het een prachtige uitstraling en gevel heeft. Één ding is zeker: wie er voorbij wandelt, bewondert het Poelaert-gebouw in al zijn pracht en praal!"



POELAERT





België — Brussel centrum — Poelaertplein 2-4 — 12.600 m²
 Architect: Ernest Jaspar



12.600 m²
 Oppervlakte



3,6 miljoen €
 Lopende huur



100%
 Bezettingsgraad

BEHEERS- VERSLAG

INHOUDSTAFEL

13	Brief aan de aandeelhouders
16	Kerncijfers
18	Identiteit en strategie
22	Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2015
23	Bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten
28	Vastgoedverslag
29	Vastgoedportefeuille
35	Geografische situatie van de Befimmo-portefeuille
36	Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo
40	Kantorenvastgoedmarkten
46	Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert
50	Financieel verslag
51	Financiële structuur
54	Financiële resultaten
56	Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)
58	EPRA Best Practices
67	Belangrijke gebeurtenissen na de afsluiting
68	Vooruitzichten en dividendprognose
76	Befimmo op de beurs
77	Befimmo-aandeel
78	Dividend van het boekjaar 2015
79	Aandeelhouderstructuur
79	Aandeelhoudersagenda
82	Maatschappelijke Verantwoordelijkheid
122	Corporate-governanceverklaring

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

G4-1



Geachte Aandeelhouders,

Befimmo sluit haar boekjaar 2015, al het twintigste in haar geschiedenis, af met zeer stevige resultaten, ondanks moeilijke economische omstandigheden. En het jaar 2016 belooft nu al woelig te worden.

In deze context steunt Befimmo meer dan ooit heel sterk op haar troeven – enerzijds een multidisciplinair, nauwgezet en professioneel vastgoedteam met een trackrecord van twintig jaar, en anderzijds een portefeuille die door de jaren heen werd opgebouwd zonder toegevingen op het vlak van kwaliteit - om te slagen in de grote uitdagingen waar ze mee te maken krijgt. We zullen vol vertrouwen ons doel voor ogen blijven houden, namelijk een evenwicht tussen risico en return dat uw verwachtingen inlost en u, geachte Aandeelhouders, een regelmatig dividend oplevert, ook al kenmerken zeer grote schommelingen het huidige klimaat.

Het zal onze Vennootschap in de komende jaren zeker niet ontbreken aan uitdagingen. We halen er enkele aan, op niet-exhaustieve wijze, en lichten telkens toe hoe we ons tegenover deze uitdagingen positioneren.

Op de eerste plaats is er de structurele evolutie in de werkwijze, en meer bepaald het gebruik van kantoren, die meer en meer een plek zullen worden waar teamleden elkaar ontmoeten en van gedachten wisselen. Dat betekent zeker dat er minder m² kantoorruimte nodig zullen zijn, maar vooral ook een grotere selectiviteit qua kwaliteit en flexibiliteit van de gewenste oppervlaktes. Met haar portefeuille van kwaliteitsvolle gebouwen die vooral in stadscentra en dicht bij grote knooppunten van het openbaar vervoer gelegen zijn, is Befimmo bijzonder goed geplaatst om met succes in te spelen op deze evolutie.



3,45€
bruto/aandeel

Dividend over het jaar 2015

4,41€/aandeel

Nettoresultaat, flink wat hoger dan in 2014

“Het project Quatuor Building, dat naar het stadscentrum gericht is, zal zich onderscheiden door zijn elegante vormgeving en zijn soepelheid in gebruik en bezetting.”

Aan deze intrinsieke kwaliteiten van de portefeuille koppelen we onze huurdersgerichte aanpak. “Goede” m² aanbieden, blijft uiteraard noodzakelijk, maar volstaat vandaag niet meer. We moeten nu veel verder gaan in de relatie met de huurders, met een ruim aanbod van geïntegreerde diensten dat hen meer gebruikscomfort biedt (bijvoorbeeld, door hen geleidelijk gemeenschappelijke vergaderzalen, restaurants, catering, ruimtes voor kinderopvang en fitness, enz. ter beschikking te stellen): kortom, een volledige en proactieve benadering die Befimmo zal kunnen hanteren dankzij de uitgebreide competenties van haar teams.

Vervolgens zijn er de grote projecten van de Noordwijk, namelijk de reconversie van het Noord Building gebouw dat de Vlaamse Gemeenschap tegen eind 2017 zal verlaten, en de WTC Toren II waar de Belgische Staat in de allerlaatste dagen van 2018 zal weggaan, zonder de WTC Toren IV te vergeten.

Befimmo werkt proactief aan het succes van haar strategische projecten, gelegen in het hart van één van de beste locaties van het Brussels Central Business District.

Zoals u in het beheersverslag zal lezen, zal het project Quatuor Building, opvolger van de Noord Building, dat naar het stadscentrum gericht is, zich onderscheiden door zijn elegante vormgeving en zijn soepelheid in gebruik en bezetting. Het proces voor de nodige vergunningen, dat meer dan een jaar geleden ingezet werd, loopt gunstig verder. Verwacht wordt dat ze in de loop van 2017 afgeleverd zullen worden. Voor de herontwikkeling van de Toren II van het WTC worden momenteel verschillende scenario's onderzocht wat de bezetting betreft. De vergunningen zouden in de loop van de tweede helft van dit jaar aangevraagd moeten worden.

Tot slot hebben wij de vergunning voor de Toren IV van het WTC geïmplementeerd. Het ritme van de werken zal afhangen van de verbintenissen die kandidaat-huurders aangaan.

En kandidaat-huurders zullen er in deze tijdspanne zeker zijn in Brussel. Dat zal niet enkel te danken zijn aan het structurele gegeven van de “openbare instellingen”, – waaraan in 2015 trouwens niet werd voldaan – maar ook aan een aanbod aan beschikbare oppervlaktes van kwaliteit dat beperkt blijft.

Tot slot wordt onze portefeuille ook verder grondig aangepakt om ze voortdurend te verbeteren, zodat hij blijft overeenstemmen met normen die alsmaar hogere eisen stellen. Zo heeft Befimmo, heel het boekjaar 2015 door, zich nog meer ingespannen om het energieverbruik te verlagen (gas, elektriciteit en water) en de afvalproductie te verminderen met, onder meer, investeringen in haar gebouwen, om zo de score van de BREEAM-certificaties op te trekken. Omdat Befimmo zich ook zeer bewust is van haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, sensibiliseert ze tevens haar huurders voor deze uitdagingen die zich voor de planeet stellen.

Op die manier wil Befimmo haar huurders binden en nieuwe aantrekken.

U hebt het begrepen, geachte Aandeelhouders, we zijn ons bewust van de uitdagingen die ons wachten, maar we vertrouwen meer dan ooit op de intrinsieke kwaliteiten van Befimmo om ze in goede banen te leiden. We kunnen rekenen op de kwaliteit van ons team, onze portefeuille en projecten die zoveel troeven te bieden hebben om waarde te creëren in de komende jaren. Wat we nu fundamenteel nodig hebben, is een bevestiging dat de economie opleeft, en zo ziet het er naar uit. We hopen dat dit de bedrijven terugbrengt naar de huurmarkt, maar ook dat het imago van Brussel en van België dat de voorbije maanden onterecht werd geschaad, weer flink hersteld wordt. Onze bewindvoerders leggen er zich op toe en wij zullen er natuurlijk op ons eigen niveau toe bijdragen.

In 2015 deed Befimmo de grootste investering van het jaar in de kantorenmarkt, namelijk de acquisitie van het Gateway gebouw, dat voor 18 jaar voorverhuurd is aan Deloitte. Het is gelegen op de luchthaven van Brussel en beschikt op vlak van ligging en ontwerp over alle kenmerken van een “prime” gebouw in het stadscentrum.

Daarnaast zal het Triomf-gebouw in juni 2016 zijn eerste huurder verwelkomen, voor een oppervlakte van zowat 4.000 m² en met een huurovereenkomst van 9 jaar vast. De kwaliteit van de grondige renovatie die we er uitvoerden, wordt erkend en beloofd. Deze twee operaties zullen uiteraard, onder andere, bijdragen tot de opbouw van het dividend in de komende jaren.

Het jaar 2015 legt – om allerlei redenen die we in het beheersverslag toelichten – veel betere resultaten voor dan we hadden voorspeld. De cashflow (EPRA earnings) over het boekjaar 2015 bedraagt 3,89 € per aandeel (3,62 € aangekondigd) en ligt daarmee op hetzelfde niveau als vorig jaar (3,90 €).

Het resultaat per aandeel komt op 4,41 € per aandeel, flink wat hoger dan in 2014 (3,19 €). De verklaring is vooral dat de waarde van de financiële activa en verplichtingen (IAS 39) omzeggens stabiel bleef, terwijl ze vorig jaar aanzienlijk slonk door de dalende rentevoeten. Net als vorig jaar stijgt de portefeuillewaarde met een half percent. De schuld blijft bovendien goed onder controle, met een “Loan-to-value” (LTV) ratio van 45,66%, terwijl een voorschot van drie vierde van het dividend over het jaar al in december 2015 werd uitgekeerd.

Gesterkt door deze resultaten zullen wij u, zoals verwacht, op de Algemene Vergadering van 26 april aanstaande een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel voorstellen. Na het voorschot van 2,59 € bruto per aandeel dat in december 2015 werd uitbetaald, zal het dividend over het jaar, zoals vooropgesteld, 3,45 € bruto per aandeel bedragen.

Op basis van de hypothesen voor de vooruitzichten van de eerstvolgende boekjaren, die beter zijn dan deze die vorig jaar werden gepubliceerd, geloven we vast dat het dividend in de volgende boekjaren op hetzelfde niveau kan blijven. Gezien de uitdagingen voor de jaren 2018 en daarna, zullen we met de vereiste vastberadenheid werken om het ook nadien in stand te houden.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april aanstaande zal op de agenda een nieuwe machtiging betreffende het toegestane kapitaal worden voorzien. Volgens de boodschap die u ons op de Vergadering van 21 oktober 2014 gaf, hebben wij onze vraag zowel inzake duur als omvang beperkt. Wij rekenen dus op uw steun met een positieve stemming, die wij absoluut nodig hebben om over de nodige soepelheid te kunnen beschikken om uw Venootschap vooruit te doen gaan.

Laten we tot slot ook hulde brengen aan het belangrijke werk dat de heer Jacques Rousseaux verrichtte bij onze Raad van Bestuur die hij na de Vergadering van 26 april zal verlaten, nadat hij er tien jaar lang zeer constructief toe bijdroeg. Wij danken hem oprecht voor zijn inzet.

U kunt er op rekenen, geachte Aandeelhouders, dat we echt en zeer gemotiveerd zijn om de aankomende uitdagingen met succes aan te gaan en ze in opportuniteiten om te zetten.

Wij danken u nogmaals voor het vertrouwen dat u ons blijft schenken.

Brussel, 26 februari 2016.



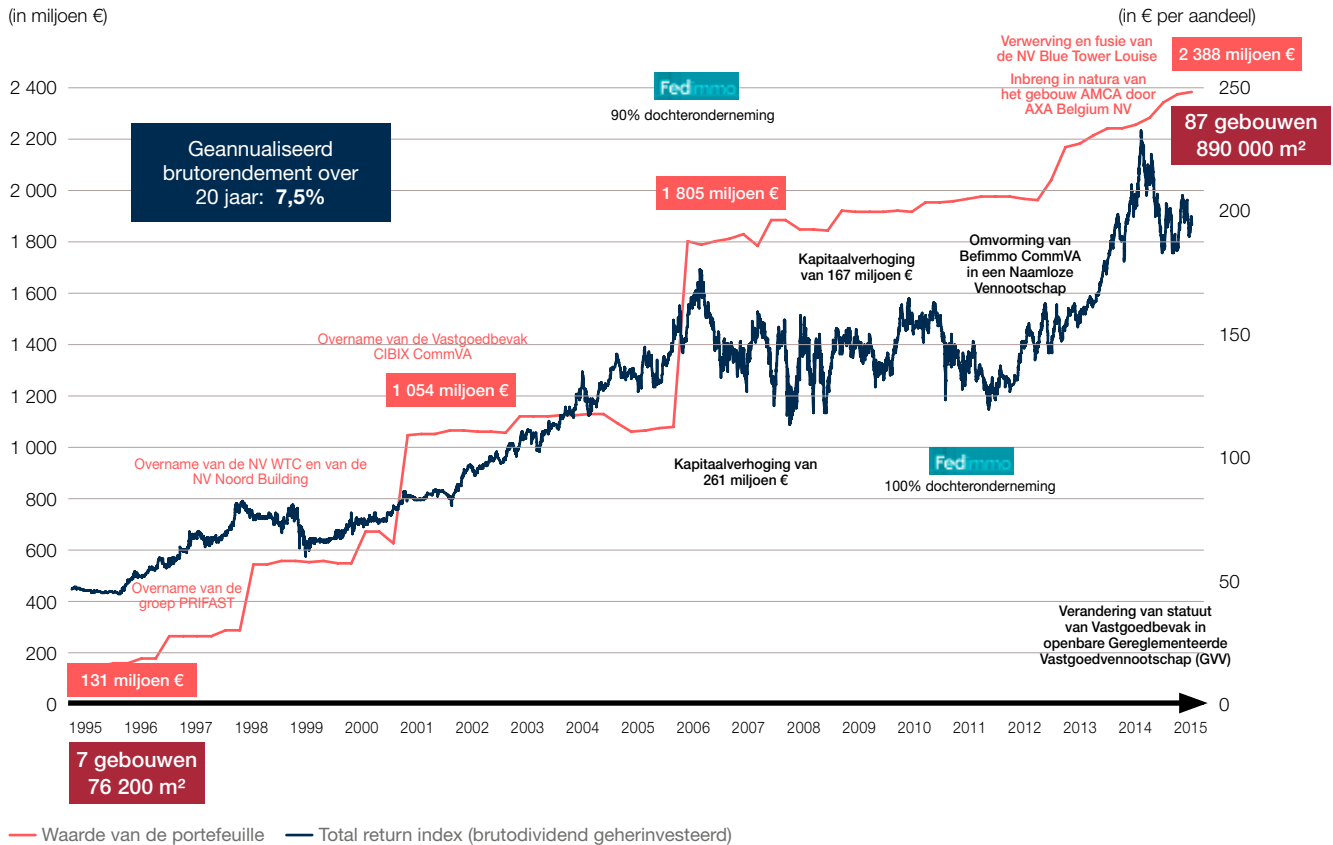
Benoît De Blicq
Gedelegeerd Bestuurder

Alain Devos
Voorzitter van de Raad van Bestuur

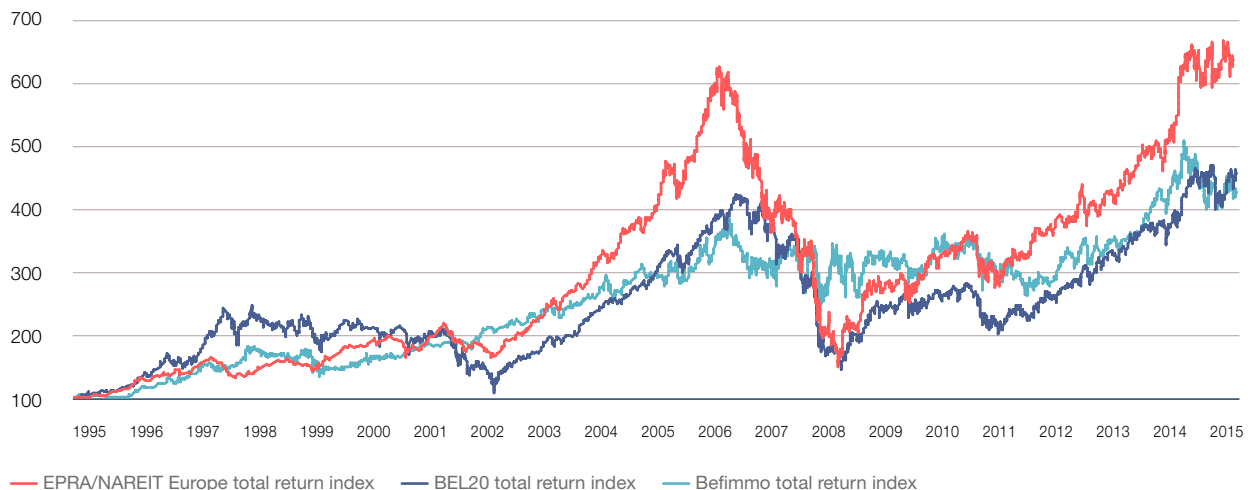
“Het Triomf-gebouw zal in juni 2016 zijn eerste huurder verwelkomen, voor een oppervlakte van zowat 4.000 m² en met een huurovereenkomst van 9 jaar vast”

KERNCIJFERS

Evolutie van Befimmo over 20 jaar (Reële waarde van de portefeuille en return van het aandeel)



Evolutie van de total return index van Befimmo ten opzichte van de total return index van de indexen BEL 20 en EPRA/NAREIT Europe



VASTGOEDKERNCIJFERS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 388,3	2 285,2	2 184,1
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)	94,15	94,07	95,24
Bezettingsgraad van vastgoedbeleggingen ¹ (in %)	92,64	92,31	94,16
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (in jaren)	8,60	8,64	9,06
Lopend brutorendement van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)	6,19	6,28	6,80
Potentieel brutorendement van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)	6,58	6,68	7,14
Omslagpercentage (in %)	-8,41	-9,69	-10,40

► “Vastgoedverslag, op pagina 28”

FINANCIËLE KERNCIJFERS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,96	54,00	54,13
Nettoresultaat (in € per aandeel)	4,41	3,19	3,97
Courant nettoresultaat (in € per aandeel)	3,93	3,93	4,24
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 265,29	1 195,45	1 165,61
Return op eigen vermogen ² (in € per aandeel)	4,43	3,11	3,72
Return op eigen vermogen ² (in %)	8,29	5,82	6,95
Schuldratio ³ (in %)	48,37	47,48	46,56
Loan-to-value (in %)	45,66	45,21	45,01

► “Financieel verslag, op pagina 50”

EPRA-KERNCIJFERS	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,89	3,90	4,22
EPRA NAV (in € per aandeel)	54,91	54,38	54,35
EPRA NNAV (in € per aandeel)	54,30	52,80	53,37
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,78	5,89	6,47
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,91	5,95	6,76
EPRA Leegstandsgraad (in %)	6,35	6,50	5,25
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ⁴ (in %)	1,16	-2,83	3,66
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,62	19,69	17,24
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	12,88	17,12	14,68

► “EPRA Best Practices, op pagina 58”

KERNCIJFERS VAN HET BEFIMMO-AANDEEL	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Slotkoers (in €)	55,00	60,21	50,45
Brutodividend (in € per aandeel)	3,45	3,45	3,45
Brutorendement ⁵ (in %)	6,27	5,73	6,84
Return op beurskoers ² (in %)	-2,92	26,47	10,70
Aantal uitgegeven aandelen	23 021 293	22 673 609	22 062 701
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	23 021 293	22 138 280	21 534 086

► “Befimmo op de beurs, op pagina 76”

KERNCIJFERS MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID⁶	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Gas Genormaliseerd direct energieverbruik (kWh/m ²)	76,8	78,6	83,6
Elektriciteit Indirect energieverbruik			
Gemeenschappelijk verbruik (kWh/m ²)	43,7	44,6	50,2
Privatief verbruik (kWh/m ²)	51,6	56,7	69,1
Water Verbruik (m ³ /m ²)	0,29	0,31	0,33
CO ₂ Directe en indirecte energie-uitstoot (kg CO ₂ e/m ²)	14,33	13,21	20,94

► “Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, op pagina 82”

❓ “Begrippenlijst”

1. Dit wil zeggen met inbegrip van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring.
2. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend en de deelname aan het keuzedividend.
3. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
4. Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de “EPRA Best Practices Recommendations”.
5. Brutodividend/slotkoers.
6. Dit betreft de portefeuille van Befimmo zonder Fedimmo. Voor meer informatie, gelieve de Methodologie te raadplegen op pagina 101 van dit Verslag.

IDENTITEIT EN STRATEGIE

G4-2

G4-4

G4-6

G4-8

BLUE TOWER, BRUSSEL LOUIZAWIJK



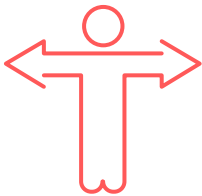
Befimmo is een professionele eigenaar van kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg.

ONZE VISIE

Mikken op **uitmuntendheid**, door zich op te stellen als een verantwoordelijke onderneming en eigenaar, die vooruitloopt op de evoluties op economisch, maatschappelijk en milieuvlak en die innoveert om op lange termijn waarde te creëren voor al haar betrokken partijen.

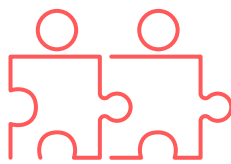
- Een **verantwoordelijke eigenaar** zijn, door een proactief beheer van haar portefeuille om zo goed mogelijk te beantwoorden aan de verwachtingen van haar **huurders**, door vooruit te lopen op de evoluties in de werkwijze.
- Een **verantwoordelijke onderneming** zijn die, naast haar eigen activiteiten, al haar betrokken partijen maximaal sensibiliseert en inspireert, om haar kwalitatieve en kwantitatieve maatschappelijke doelstellingen te halen.
- Een **verantwoordelijke werkgever** zijn, met aandacht voor het welzijn van zijn **team**, door de drie fundamentele waarden van de Vennootschap na te leven en verder te ontwikkelen: **Professionalisme**, **Engagement** en **Teamgeest**.
- Rendabel blijven groeien op gezonde grondslagen, door duurzaam waarde te creëren voor haar **aandeelhouders**.

ONZE WAARDEN G4-56



Professionalisme

De nauwgezetheid bij het zakendoen.



Engagement

De sterke betrokkenheid van het team bij de Vennootschap en bij haar zaken, zijn verantwoordelijkheidsgevoel en zijn hechte verbondenheid met de Vennootschap.



Teamgeest

De samenwerking en de onderlinge hulp tussen de verschillende teamleden rond een gemeenschappelijk project.

ONZE STRATEGIE

I. Vastgoedstrategie

1. Een proactief beheer van de portefeuille

Befimmo, specialist in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen, beheert de relatie met haar huurders proactief. Haar **commercieel** team smeedt een vertrouwensrelatie met hen die op regelmatige dialoog gebaseerd is.

Omdat de **tevredenheid van de huurders een prioriteit is**, stelt Befimmo alles in het werk om haar gebouwen uit te rusten zoals het hoort. Zo worden, naargelang de specifieke kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, enz.), gemeenschappelijke vergaderzalen, co-workingruimtes, restaurants, een cateringdienst, een kinderopvang, een fitness, douches, lockers, fietsparkings en elektrische oplaadpalen (voor fietsen en auto's) geleidelijk ter beschikking gesteld van de huurders.

Het beheer van de **property management** activiteiten zorgt ervoor dat Befimmo de relatie met haar huurders kan versterken en hun comfort kan verbeteren omdat ze dichterbij de klanten staat.

In het kader van de evolutie van de werkwijze en om de verwachtingen van haar huurders zo goed mogelijk in te lossen, biedt het space planning en project management team van Befimmo gebruiksklare oplossingen aan. Het begeleidt de huidige en potentiële huurders zowel bij het opzetten en uittekenen als het uitvoeren van hun vastgoedproject.

Aanvullend zette Befimmo een dienst op die **milieu-ondersteuning** verleent om de huurders te sensibiliseren in hun aanpak om minder energie te verbruiken. Befimmo ontwikkelt ook een dienst **facility management**. In dat kader krijgen de huurders een heel gamma diensten aangeboden, meer bepaald op het gebied van bewaking, veiligheid, schoonmaak, enz., om hun dagelijks leven makkelijker te maken. Door haar ervaring en deskundigheid te delen, wil Befimmo zich onderscheiden in haar strategische positionering.

► “Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, op pagina 82”



Arnaud Opsommer - Operations Budget Manager

werkt bij Befimmo sinds 2010.

scheidsrechter bij het nationaal basketbal en papa van Lilas

Uit het pas gerenoveerde Brederode 13 spreekt voor mij duidelijk het professionalisme en de soliditeit van Befimmo.

Het professionalisme door de uitgestrektheid en de kwaliteit van de gemeenschappelijke zones (brede gangen, atrium, eilandterrassen, vergaderzalen, enz.), met alle comfort en uitrusting die vereist zijn voor de gebouwen van vandaag.

En de soliditeit door zijn massieve gevel en het karakter dat door de jaren heen bewaard bleef.



BREDERODE,
BRUSSEL CENTRUM



Het **technisch** team van Befimmo beschikt ook over de nodige competenties en deskundigheid om de bouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen in goede banen te leiden. De voortdurende verbetering van haar portefeuille is ook mogelijk door proactieve actie op milieugebied.

Tot slot zorgt Befimmo er voor om elk gebouw van haar portefeuille dat niet langer strategisch blijkt, van de hand te doen. Befimmo kan ook nu en dan “core” gebouwen verkopen, waarvan ze het nuttig acht om de waarde te kristalliseren.

2. Groei die waarde creëert

De investeringsactiviteit van Befimmo wordt aangestuurd door een streven naar duurzame waardecreatie. In lijn met haar MVO-beleid, heeft de Vennootschap zodoende interesse voor vastgoedprojecten die aan de volgende investeringscriteria voldoen:

- een bestemming als kantoren (grotendeels);
- een ideale ligging;
- een goede bereikbaarheid;
- een gepaste kritische omvang;
- een hoog kwaliteitsniveau;
- goed uitgeruste en flexibele gebouwen, met een potentieel voor herontwikkeling op termijn;
- een geschikte huursituatie;
- een waardescheppend potentieel.

Befimmo kan ook zogenoemd “stroomopwaartse” posities innemen. Dan zou ze bepaalde bezettingsrisico's op korte termijn nemen (bijvoorbeeld betreffende de take-up van gebouwen die in aanbouw worden gekocht), en in voorkomend geval partnerships aangaan met vastgoedpromotoren of aannemers, om de uitvoeringsrisico's te beperken (kostprijs, termijn, kwaliteit). Tot slot kan Befimmo partnerships overwegen als de omvang van bepaalde vastgoedoperaties een concentratierisico inhoudt of haar investeringsvermogen te boven gaat.

II. Een gepaste financiële strategie

Befimmo voorziet zich van de meest geschikte financieringsbronnen om haar strategie concreet vorm te geven.

Ze sluit de nodige financieringen te gepasten tijde af, met oog voor het optimaal evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van haar financieringsbronnen.

Ze meent dat een LTV-ratio van zowat 50% aansluit op haar “risk-averse” profiel op een kantoormarkt met vrij stabiele fundamenten. Om haar resultaat en haar EPRA earnings te beschermen tegen een snelle stijging van de rentevoeten boven bepaalde drempels, heeft Befimmo een indekkingsbeleid uitgestippeld.

► “Financiële structuur, op pagina 51”

III. Een geïntegreerde MVO-strategie

Sinds 2008 plaatst Befimmo de MVO-principes centraal in haar strategie en vertaalt ze in haar dagelijkse werking, zowel op economisch, maatschappelijk en milieuvlak.

Befimmo past een proces van doorlopende dialoog met al haar interne en externe betrokken partijen toe om haar positie als verantwoordelijke onderneming en eigenaar voortdurend te verbeteren.

Befimmo streeft naar het evenwicht tussen de verwachtingen van haar verschillende betrokken partijen en de uitdagingen waar ze geregeld mee te maken krijgt. Zo bracht ze de economische, maatschappelijke en milieu-uitdagingen in kaart waar ze voorrang aan geeft. Deze zijn gegroepeerd in vier pijlers: het milieu, het team, de huurders en governance.

Voor elke uitdaging verbindt Befimmo zich er toe om te werken aan initiatieven die zowel voor haar als voor de maatschappij waarin ze evolueert relevant zijn. De reactie op deze uitdagingen vertaalt zich in concrete acties, evenals in meetbare en kwantificeerbare doelstellingen op lange termijn. Deze worden uiteengezet in het MVO-Actieplan¹ dat het management en het team voorbereiden.

1. Het Actieplan voor het boekjaar 2016 is te vinden in bijlage van dit Verslag.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2015

G4-13

Acquisitie van het Gateway-gebouw¹ (Brussel luchthaven)

Het Gateway-gebouw dat Befimmo begin 2015 verwierf, omvat de volledige herontwikkeling van de oude terminal van de luchthaven. Wegens de uitzonderlijke en strategische ligging in het hart van de luchthaven en zijn bereikbaarheid, onder meer door de aanwezigheid van een station onder het gebouw dat vlotte aansluitingen aanbiedt naar grote Belgische en buitenlandse steden, beschikt het over de kenmerken van een gebouw in het stadscentrum. Het nieuwe gebouw (34.000 m² in aanbouw) is op lange termijn verhuurd (18 jaar) aan Deloitte.

Deze acquisitie stelt een totale investering voor van ongeveer 140 miljoen € (lopend rendement van 4,65%) waarvan 75,4 miljoen € reeds ingeboekt werd. De transactie zal worden voltooid bij de oplevering van het gebouw, voorzien voor het vierde kwartaal van 2016, wanneer de huurovereenkomst afgesloten met Deloitte ook zal aanvangen.

Dit bijzonder flexibele en duurzame project mikt op ten minste een BREEAM "Very Good" certificatie in de Post Construction fase.

Overdracht van gebouwen

Fedimmo heeft gebouwen overgedragen die niet langer binnen haar strategie kaderden gezien de nakende vervaldag van de huurovereenkomsten met de Belgische Staat. Deze gebouwen vereisen inderdaad, na afloop van de huurovereenkomsten, een programma om ze voor andere bestemmingen te verbouwen, die niet aan de "pure player" strategie van de Vennootschap beantwoorden.

Overdracht van het gebouw Stassart | Namur

In juni 2015 heeft Fedimmo het gebouw Stassart overgedragen voor een verkoopprijs van 2,7 miljoen € wat een meerwaarde van 0,45 miljoen € ten opzichte van de laatste reële waarde (vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert) genereert.

Overdracht van het gebouw Kasteelstraat 19 | Izegem

De overdracht van het gebouw Kasteelstraat 19 vond plaats in juni 2015 voor een verkoopprijs van 2,4 miljoen €, wat een meerwaarde van 0,52 miljoen € ten opzichte van de laatste reële waarde (vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert) genereert.

Overdracht van het gebouw Mons 2 | Mons

Begin september 2015 heeft Befimmo haar gebouw Mons 2 overgedragen aan prijs van 2,2 miljoen €, wat in lijn is met de laatste reële waarde vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert.



GATEWAY,
BRUSSEL LUCHTHAVEN

1. Voor meer informatie, gelieve de persberichten van 10 maart 2015 en 27 april 2015 te raadplegen op de website van Befimmo (<http://www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/persberichten>).

BOUW-, HERONTWIKKELINGS- EN RENOVATIEPROJECTEN

Befimmo investeert voortdurend in haar portefeuille. Ze wil zo beantwoorden aan de behoeften van haar huurders en haar gebouwen aantrekkelijk en op een hoog kwaliteits- en bezettingsniveau houden.

Ze grijpt elke gelegenheid aan om waarde te creëren in haar portefeuille.

Tijdens het boekjaar 2015 investeerde Befimmo 22,6 miljoen €. De voornaamste projecten worden hieronder beschreven.

Brederode 9 en Namen 48 | Brussel CBD | Centrum

De gebouwen Brederode 9 en Namen 48 ondergaan een zware renovatie voor een totaalbedrag van ongeveer 15 miljoen €. Deze gebouwen zullen vanaf midden 2016 weer beschikbaar zijn voor verhuring. Befimmo kreeg een BREEAM-certificatie “Very Good” in de Designfase voor het gebouw Brederode 9.

BREDERODE 9, BRUSSEL CENTRUM



Guimard | Brussel CBD | Leopoldwijk

Befimmo startte begin 2016 de volledige renovatiewerken van het Guimard-gebouw voor een totaalbedrag van 12 miljoen €. Dit gebouw heeft een strategische ligging in het hart van de Leopoldwijk en zal nieuwe huurders kunnen verwelkomen vanaf het tweede kwartaal van het boekjaar 2017.

Befimmo mikt op een BREEAM-certificatie “Excellent” in de Design- en Post Construction fase.

GUIMARD, BRUSSEL LEOPOLDWIJK



WTC IV | Brussel CBD | Noordwijk

Het WTC IV- project, gelegen in de Brusselse Noordwijk, betreft de bouw van een nieuwe passieve¹ toren van bijna 53.500 m² op blok 2 van het WTC-complex. Dit nieuwe gebouw is onafhankelijk van de drie andere torens van het complex, en ontwikkelt zo een eigen identiteit. Het is bijzonder efficiënt en duurzaam in de ruime zin van het woord. Het kreeg een BREEAM-certificatie "Outstanding" in Designfase.

De "all-in" kostprijs voor de bouw van dit project wordt geraamd op een bedrag van zowat 140 miljoen €. De vergunning werd geïmplementeerd. Het project is zo beschikbaar, in aanbouw, voor de grote kandidaat-huurders, zowel uit de openbare als uit de privésector. Het ritme van de werken zal afhangen van de verbintenissen die dergelijke kandidaten willen aangaan.

WTC IV, BRUSSEL NOORDWIJK



Paradis Express | Luik | Guillemins

De architecten A2M, BAG en Jaspers & Eyers Architects werden uitgeroepen tot laureaat van de projectenoproep die eind 2013 werd opgezet met als doel de verdere ontwikkeling van de site die naast de Paradis-toren ligt. Het project "Paradis Express" betreft de bouw van een ecowijk (van ongeveer 35.000 m²) die borg staat voor een mix van kantoorfuncties, woningen en buurtwinkels. Het project moet nog onderworpen worden aan een gedetailleerde effectenstudie en een aanvraag van unieke vergunning.

Befimmo plant om, zodra de vergunningen bekomen zijn, het residentieel gedeelte van het project over te dragen aan een gespecialiseerde partner. Zelf zou zij het kantoorgedeelte voor haar rekening nemen, op een tempo dat zal ingegeven worden door de commercialisering.

Het Paradis Express project werd beloond tijdens de MIPIM² 2016. Het project werd geselecteerd uit vier kandidaten voor de "Best Futura Project Award". Dit jaar werden 230 kandidaturen uit 43 landen ingediend voor de MIPIM Awards.

De "all-in" kostprijs voor de bouw van dit project is geraamd op een bedrag van 50 miljoen € voor het kantoorgedeelte.

Quatuor Building | Brussel CBD | Noordwijk

Gezien de huidige huurovereenkomst ten laatste begin 2018 eindigt, plant Befimmo een nieuw project, de Quatuor Building, om het huidige "Noord Building" gebouw dat afgebroken zou worden, te vervangen. Niettemin blijft de hypothese van een eventuele verbouwing van het huidige gebouw behouden. De strategische ligging van dit gebouw dat naar het stadscentrum gekeerd staat, in de buurt van de metro en van het Noordstation, één van de drukste stations van België, en goed zichtbaar is langs de laan van de "kleine ring" van Brussel, is een echte opportuniteit voor de toekomstige bewoners, zij het openbare instellingen of grote bedrijven.

PARADIS EXPRESS, LUIK



1. In de zin van de Brusselse wetgeving die in 2015 van toepassing is.
2. De MIPIM, de grootste internationale markt van de vastgoedprofessionals, verzamelt de meest invloedrijke partijen van alle vastgoedsectoren (kantoren, residentieel, retail, gezondheid, sport, logistiek en industrie). Voor meer informatie: <http://www.mipimawards.com/>.



QUATUOR BUILDING,
BRUSSEL NOORDWIJK



De aanvragen voor de stedenbouwkundige en de milieuvergunning die in 2014 werden ingediend, lopen.

Het nieuwe geheel (60.000 m²) zou bestaan uit vier autonome kantoorgebouwen die een architecturale eenheid vormen, in een ontwerp dat borg staat voor zeer grote flexibiliteit op vlak van bezetting.

Met het ontwerp van het gebouw mikt Befimmo op een BREEAM “Outstanding” certificatie in de Designfase.

De all-in kostprijs voor de bouw van dit project wordt geraamd op 150 miljoen €.

WTC II | Brussel CBD | Noordwijk

Nadat de Toren II (49.400 m²) van het WTC 46 jaar lang ononderbroken was ingenomen door de diensten van de Belgische Staat, zal de huidige huurovereenkomst met de Regie voor Gebouwen eind december 2018 aflopen. In het kader van de mede-eigendom van de Torens I en II, werkt Befimmo aan verschillende scenario's voor de herontwikkeling die mogelijk maken om deze site in het CBD tegenover het Noordstation op te waarderen, om het ter beschikking te kunnen stellen voor nieuwe huurders en zo waarde te kunnen genereren.

Energie- en andere investeringen in de portefeuille in exploitatie

Tijdens het boekjaar 2015 investeerde Befimmo 9,7 miljoen € in haar portefeuille in exploitatie.

In het kader van de evolutie in de werkwijze en om de huurders meer gebruikscomfort te kunnen bieden, rust Befimmo haar gebouwen stapsgewijs uit, met onder meer gemeenschappelijke vergaderzalen, restaurants, ruimtes voor kinderopvang en fitness, enz. Ze houdt daarbij rekening met de specifieke kenmerken van elk gebouw (huursituatie, ligging, enz.).

Bovendien zette ze haar meerjarenplan³ verder met het oog op de verbetering van de energie- en milieuprestaties van de gebouwen (de installatie van wateropvangsystemen, de upgrade van de BREEAM-certificaties, aanbreng van zonnepanelen, enz.). Op 31 december 2015 is in totaal 3.760 m² van de portefeuille bedekt met zonnepanelen, wat aansluit op de vooropgestelde doelstelling⁴ die voor het boekjaar 2015 werd bepaald.

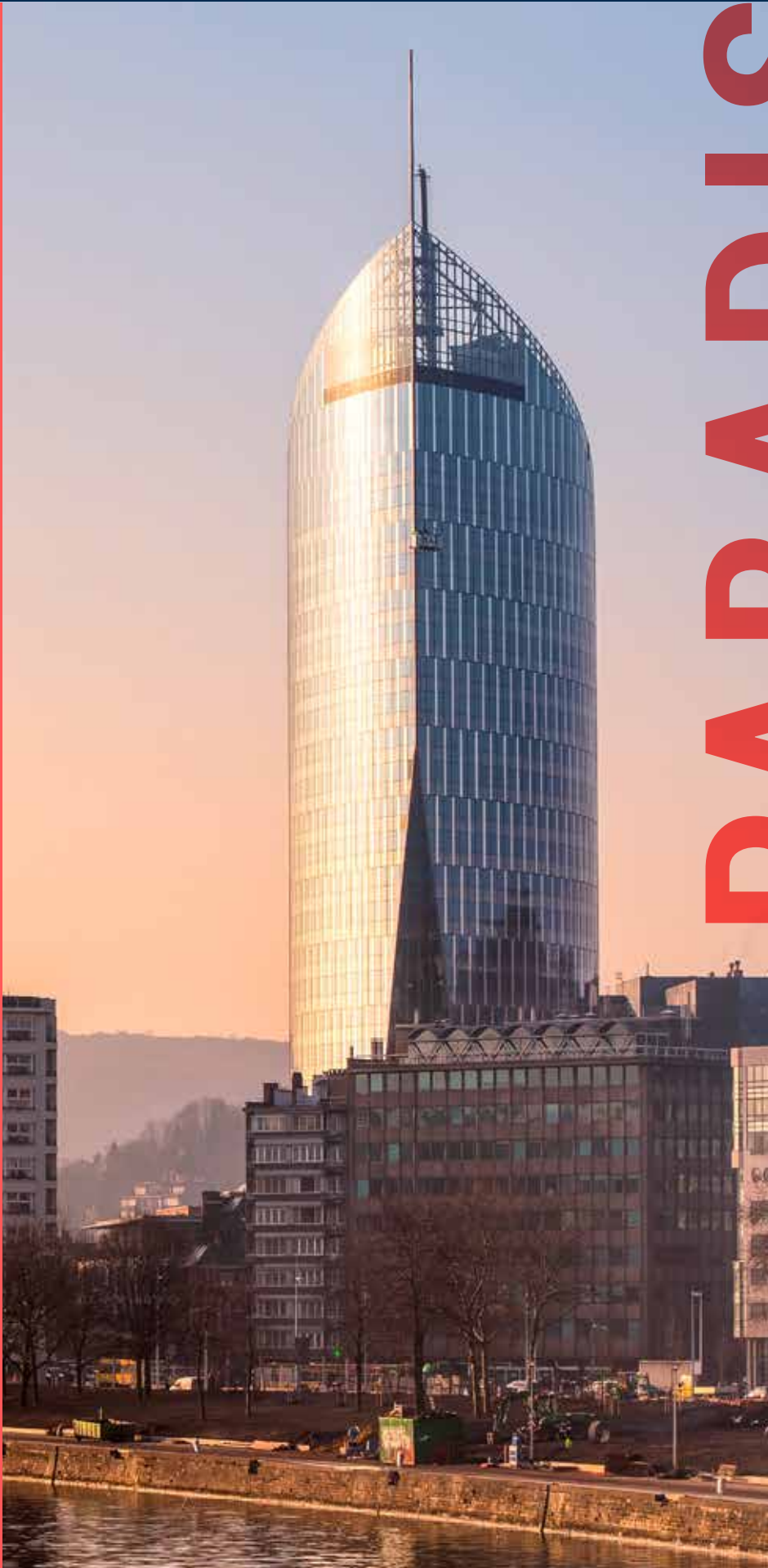
Uitgaven, die op de resultatenrekening werden geboekt, werden voor 8,99 miljoen € besteed aan werkzaamheden voor onderhoud, herstelling en herinrichting in de portefeuille.

Samenvatting van de investeringen over het boekjaar 2015

	HUUR- OPPERVLAKTE	LIGGING	VOLTOOIING	TYPE	GEREALISEERDE INVESTERING IN 2015 (IN MILJOEN €)	TOTALE INVESTERING (IN MILJOEN €)
Lopende projecten					12,9	
Brederode 9 en Namen 48	8 200 m ²	Brussel CBD, centrum	Midden 2016	Renovatie	3,9	15
Guimard	5 400 m ²	Brussel CBD, Leopold	Tweede kwartaal 2017	Renovatie	0,5	12
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	In functie van de commercialisering	Bouw	7,1	140
Afbraak van het oude Paradis-gebouw		Luik	Eerste kwartaal 2016	Afbraak	1,3	2,2
Energie- en andere investeringen					9,7	
Totaal					22,6	

3. Portefeuille van Befimmo zonder Fedimmo.

4. Het Actieplan van het boekjaar 2015 is beschikbaar op de website van Befimmo (<http://www.befimmo.be/nl/mvo>). Het Actieplan voor het boekjaar 2016 is te vinden in bijlage van dit Verslag.



PARADIS



27,5 jaar

Duur van
de huurovereenkomst



Energieprestatie

BREEAM "Excellent"
in de Post Construction fase



6 miljoen €

Lopende huur



België — Luik — Rue Fragnée 2 — 37.200 m²

Architecten: Jaspers – Eyers Architects & Architectenbureau Greisch



Sarah Sougné - Human Resources Officer,
 werkt bij Befimmo sinds 2004,
 mama van William, bekommerd om het welzijn
 van haar collega's

"Het is onmogelijk om niet trots te zijn dat je kan werken voor de Vennootschap die op een fantastische manier het silhouet hertekende van een hele stad, daar waar ik geboren ben. De Paradis-Toren staat symbool voor het begin en het einde van mijn weekends in de Ardennen. Het is geweldig om van op de snelweg de contouren al te zien opduiken, in alle tinten van de dag of het seizoen. En dan mijn zoon te horen uitroepen: "Mama, daar, jouw toren!"

Ik heb nochtans helemaal niets bijgedragen tot de bouw zelf, maar ik vind dat het op een prachtige manier de waarden vertolkt van ons team, dat klaar staat om alle uitdagingen aan te gaan, ook als er tegenkanting is, en om daarna dergelijke mooi succes te vieren ..."



Mariam Jaber Garcia - Investor Relations Officer,
 werkt bij Befimmo sinds 2013, danseres in hart en nieren

"De Paradis-Toren is grandioos. Hij vertolkt de inzet en het professionalisme van het team van Befimmo. Wij zijn erg trots dat we een dergelijke mooie toren hebben ontworpen."

VASTGOEDVERSLAG

PAVILION, BRUSSEL LEOPOLDWIJK



FASTGOEDPORTEFEUILLE G4-4

Variaties van de reële waarden¹ van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.388,3 miljoen € op 31 december 2015, ten opzichte van een reële waarde van 2.285,2 miljoen € op 31 december 2014.

Deze evolutie van de waarde van 103 miljoen € omvat:

- de renovatie- of herontwikkelingswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden (22,6 miljoen €);
- de acquisitie van het Gateway-gebouw volgens zijn ontwikkeling (75 miljoen €);
- de overdrachten van de gebouwen Stassart, Kasteelstraat 19 en Mons 2 (-6 miljoen €);
- de variaties van de reële waarde (+11 miljoen € of +0,46%) die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40).

De waarde van de portefeuille (zonder investeringen) steeg dus lichtjes in loop van het boekjaar.

Ter informatie: het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-Toren in Luik en Toren III van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2015. Deze

gebouwen vertegenwoordigen samen 20% van de portefeuille. Voor meer informatie, gelieve de tabel "Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo" op pagina's 36 tot 39 te raadplegen.

Rotatie van de vastgoedexperts

Conform de verplichting van rotatie van de mandaten van vastgoedexperts voorgeschreven volgens het GVV-Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, werden vanaf 1 januari 2015 nieuwe mandaten toegekend aan JLL en CBRE voor een duur van 3 jaar. JLL coördineert eveneens deze expertises.

Toelichting over de evolutie van de waarden in de loop van het boekjaar 2015

Tijdens het boekjaar werden twee trends vastgesteld:

- De gebouwen van de portefeuille die goed gelegen zijn en waarvan de inkomsten beveiligd zijn door de lopende langdurige huurovereenkomsten, trokken partij van de verdere krimp in de rendementen voor dergelijke gebouwen;
- De andere gebouwen van de portefeuille, die in de gedecentraliseerde zone en in de rand van Brussel liggen en/of waarvan de huurovereenkomsten binnenkort verstrijken, ondergingen waardeverminderingen.

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

KANTOREN	VARIATIE 2015 ² (IN %)	AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE ³ (31.12.2015) (IN %)	REËLE WAARDE (31.12.2015) (IN MILJOEN €)	REËLE WAARDE (31.12.2014) (IN MILJOEN €)
Brussel centrum (CBD)	0,13	51,3	1 226,0	1 233,5
Brussel gedecentraliseerd	-6,00	3,8	91,8	97,1
Brussel rand	-2,81	6,1	144,7	144,3
Vlaanderen	2,00	20,6	493,2	483,3
Wallonië	4,62	7,9	187,9	179,8
Luxemburg stad	2,66	3,6	86,8	84,6
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuuring</i>	<i>0,53</i>	<i>93,4</i>	<i>2 230,4</i>	<i>2 222,6</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring</i>	<i>-0,49</i>	<i>6,6</i>	<i>157,4</i>	<i>60,7</i>
Vastgoedbeleggingen	0,47	100,0	2 387,8	2 283,3
Vastgoed bestemd voor verkoop	-3,66	-	0,5	2,0
Totaal	0,46	100,0	2 388,3	2 285,2

Variatie van de reële waarde per kwartaal

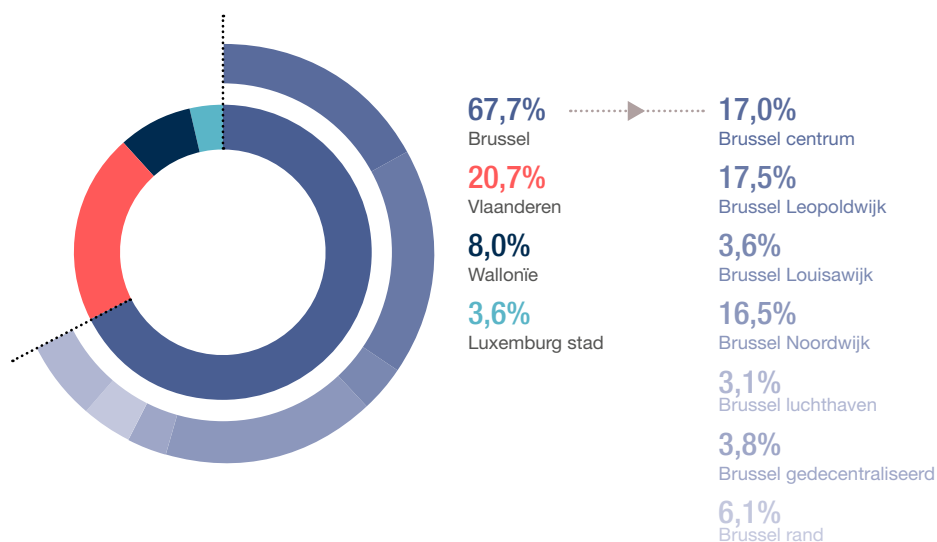
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2014	0,30%	0,19%	-0,10%	0,02%	0,41%
2015	0,08%	-0,12%	0,54%	-0,03%	0,46%

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

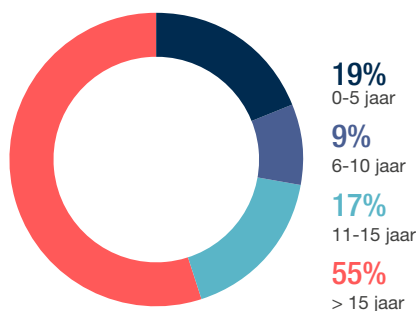
2. De variatie over het boekjaar 2015 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2015 en 31 december 2015 (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen).

3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2015.

Geografische spreiding¹

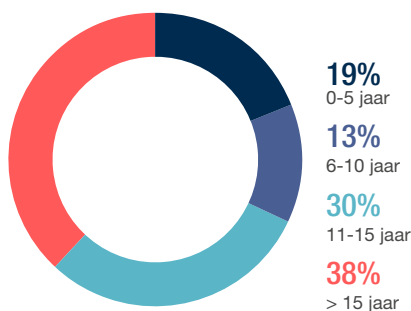


Onderverdeling van de portefeuille volgens ouderdomsklasse^{1,2}



Deze grafiek toont de verdeling per ouderdomsklasse van de portefeuille van Befimmo (vastgoedbeleggingen buiten grond). De gebouwen zijn ingedeeld op basis van hun bouwjaar, of in voorkomend geval van het jaar waarin zij hun laatste zware renovatie ondergingen, die wordt gedefinieerd als ingrijpende werkzaamheden aan de bouwmantel, de structuur en/of de primaire installaties van het gebouw. Na zware renovatie wordt aangenomen dat het gebouw weer aan een nieuwe levenscyclus begonnen is.

Renovatieplanning van de portefeuille³



Deze grafiek toont de verdeling van de portefeuille van Befimmo, op basis van de geraamde renovatieplanning van de gebouwen. De verdeling wordt weergegeven op grond van de geraamde periode, rekening houdend met de ouderdom van de gebouwen en hun huursituatie, waarna een zware renovatie zal moeten worden uitgevoerd. Na deze renovatie wordt aangenomen dat het gebouw weer aan een nieuwe levenscyclus begonnen is. De hierna gepubliceerde vooruitzichten voor de EPRA earnings houden rekening met deze renovatieplanning.

► "Vooruitzichten en dividendprognose, op pagina 68"

1. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2015.

2. Publicatie krachtens bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

3. Onderverdeling op basis van de m² van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2015.

Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten

Op 31 december 2015 ligt de huurleegstand op de Brusselse kantoormarkt⁴ op 10,10% en nam dus iets af sinds het begin van het jaar (10,63%). Er zijn echter nog altijd grote verschillen van wijk tot wijk. In het Central Business District (CBD) staat 5,77% van de oppervlaktes leeg in de Leopoldwijk en 5,25% in de Noordwijk. Het eigenlijke stadscentrum (binnen de Vijfhoek) wordt gekenmerkt door een geringere leegstand. Daar is nog maar 4,70% beschikbaar. In de Brusselse rand en in de gedecentraliseerde zone blijft de situatie moeilijk, met een huurleegstand van respectievelijk 23,72% en 13,43%.

► “Kantorenvastgoedmarkten, op pagina 40”

In de loop van het boekjaar 2015 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen voor een totale oppervlakte van ongeveer 28.100 m², waarvan 25.100 m² aan kantoren en 3.000 m² aan handelszaken en voornamelijk polyvalente ruimtes. Deze oppervlakte ligt 17% hoger dan de 24.000 m² die in 2014 getekend werden. 51%⁵ van

de contracten die tijdens het boekjaar werden afgesloten, vertegenwoordigt huurovereenkomsten met nieuwe huurders (25 transacties), terwijl het saldo de verlenging van lopende huurovereenkomsten betreft (23 transacties).

In 2015 heeft het Triomf-gebouw in de gedecentraliseerde zone van Brussel zijn “anchor tenant” gevonden. Vanaf juni 2016 zal de vennootschap Aliaxis 4.200 m² bezetten in dit recentelijk gerenoveerd gebouw dat aan de hoogste kwaliteitsnormen voldoet.

In de Brusselse rand ondertekende Befimmo huurovereenkomsten voor ongeveer 15.100 m², onder meer in het gebouw Fountain Plaza waar een aantal bestaande huurders (zoals Sandvik, Hays en Kellogg's) opnieuw kozen voor Befimmo. Bovendien verwelkomde Befimmo vier nieuwe huurders (onder meer Epson en Eurofiber) in dat gebouw.

In Brussel CBD heeft Befimmo huurovereenkomsten getekend voor een oppervlakte van zowat 5.700 m². Het gaat voornamelijk om huurders die verder hun vertrouwen aan Befimmo schonken met de vernieuwing en de uitbreiding van hun huurovereenkomsten.

Huurders (op 31.12.2015) G4-8

OPENBARE SECTOR	GEWOGEN GEMIDDELTE DUUR ⁶ (IN JAREN)	PERCENTAGE VAN DE LOPENDE HUUR ⁷ (IN %)
Federaal		50,47%
Vlaams Gewest		6,06%
Belgische openbare sector	9,81	56,53%
Europese Commissie		5,84%
Europees Parlement		3,12%
Europese openbare sector	9,64	8,96%
Totaal huurders uit de openbare sector	9,79	65,49%
PRIVÉSECTOR - TOP 5	GEWOGEN GEMIDDELTE DUUR ⁶ (IN JAREN)	PERCENTAGE VAN DE LOPENDE HUUR ⁷ (IN %)
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		5,94%
Deloitte Services & Investments NV		4,62%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		1,98%
Linklaters		1,86%
Starwood		1,36%
Totaal huurders top 5 uit de privésector	10,23	15,76%
ANDERE HUURDERS	GEWOGEN GEMIDDELTE DUUR ⁶ (IN JAREN)	PERCENTAGE VAN DE LOPENDE HUUR ⁷ (IN %)
±230 huurders	3,08	18,76%
Totaal van de portefeuille	8,60	100%

4. Bron van de marktgegevens : CBRE – 31 december 2015 (www.cbre.be).

5. Op basis van het aantal getekende m².

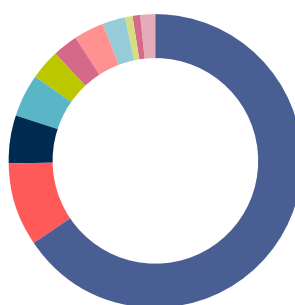
6. De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten, of de som van de (lopende jaarlijkse huurinkomsten van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van die overeenkomst) gedeeld door de totale lopende jaarlijkse huur van de portefeuille.

7. Jaarlijkse lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op ondertekende contracten zoals herzien door de vastgoedexperts.

Bezettingsgraad¹

De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuur stijgt lichtjes en komt op 31 december 2015 op 94,15% (ten opzichte van 94,07% op 31 december 2014). Voor alle vastgoedbeleggingen² bedraagt de bezettingsgraad, op 31 december 2015, 92,64% (ten opzichte van 92,31% op 31 december 2014).

Huurders³ G4-8



65,5%
Openbare sector⁴

9,3%
Financiële sector

5,3%
Audit & Consulting

4,7%
Diensten

3,4%
Andere industrieën

2,6%
Chemie, Energie & Farma

3,3%
IT, Media & Telecom

2,7%
Juridische sector

0,8%
Marketing & Communicatie

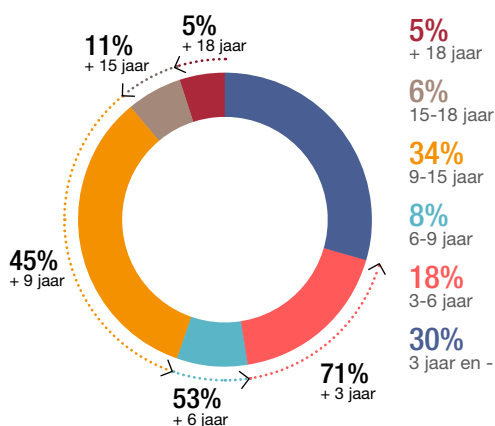
0,7%
Horeca & Toerisme

1,6%
Andere

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

Op 31 december 2015 blijft de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten stabiel op 8,60 jaar, ten opzichte van 8,64 jaar op 31 december 2014.

Duur van de huurovereenkomsten³



5%
+ 18 jaar

6%
15-18 jaar

34%
9-15 jaar

8%
6-9 jaar

18%
3-6 jaar

30%
3 jaar en -

45%
+ 9 jaar

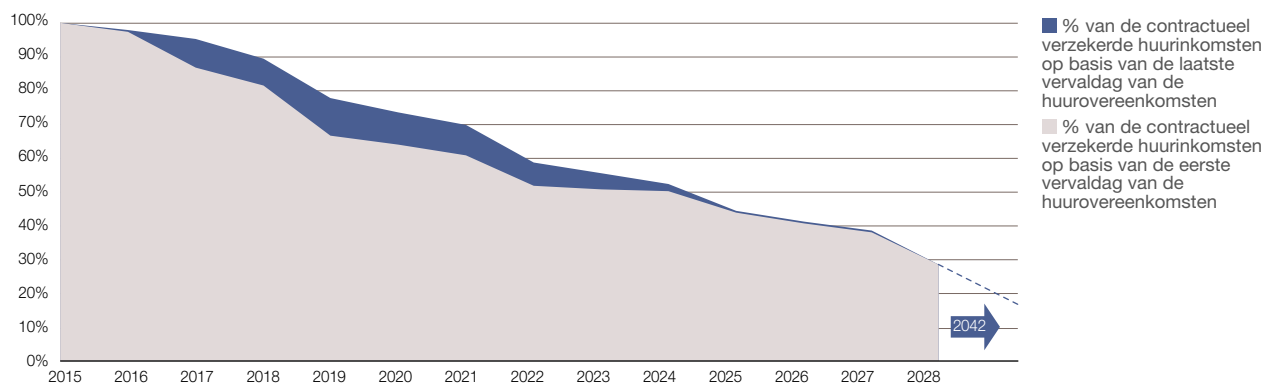
11%
+ 15 jaar

5%
+ 18 jaar

53%
+ 6 jaar

71%
+ 3 jaar

Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten, op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille⁵ (op grond van de lopende en reeds ondertekende toekomstige huurovereenkomsten) (in %)



1. Bezettingsgraad = lopende huur (met inbegrip van de reeds verhuurde oppervlaktes, maar waarvan de huurovereenkomst nog niet begonnen is)/(lopende huur + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).
2. Dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur.
3. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huur op 31 december 2015.
4. Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal) en Europese instellingen.
5. 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 verhuur gebeurde ten opzichte van de lopende huur op 31 december 2015.



Globaal huurrendement

Globaal huurrendement (in %)

	LOPEND RENDEMENT ⁶ (31.12.2015)	LOPEND RENDEMENT ⁶ (31.12.2014)	POTENTIEEL RENDEMENT ⁷ (31.12.2015)	POTENTIEEL RENDEMENT ⁷ (31.12.2014)
Brussel centrum (CBD)	6,53	6,59	6,77	6,84
Brussel gedecentraliseerd	6,01	5,07	8,17	7,75
Brussel rand	6,44	6,82	8,35	8,80
Wallonië	5,09	5,50	5,19	5,50
Vlaanderen	5,77	5,90	5,88	5,93
Luxemburg stad	6,03	6,12	6,20	6,35
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>6,19</i>	<i>6,28</i>	<i>6,58</i>	<i>6,68</i>
Totaal vastgoedbeleggingen⁸	5,90	6,13	6,32	6,61

Aanschaffingswaarde en verzekerde waarde G4-9

Aanschaffingswaarde en verzekerde waarde van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo (in miljoen €)

KANTOREN	AANSCHAFFINGS- WAARDE	VERZEKERDE WAARDE ⁹ 31.12.2015	REËLE WAARDE 31.12.2015
Brussel centrum (CBD)	1 069,1	955,5	1 226,0
Brussel gedecentraliseerd	135,5	125,0	91,8
Brussel rand	213,2	210,5	144,7
Vlaanderen	476,4	551,5	493,2
Wallonië	164,0	169,7	187,9
Luxemburg stad	- ¹⁰	43,5	86,8
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>2 058,1¹¹</i>	<i>2 055,7¹³</i>	<i>2 230,4</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	<i>163,0</i>	<i>34,7</i>	<i>157,4</i>
Vastgoedbeleggingen	2 221,2¹¹	2 090,4	2 387,8
Vastgoed bestemd voor verkoop	-¹⁰	3,7	0,5
Totaal	2 221,2¹²	2 094,1	2 388,3

6. Het lopend brutorendement stemt overeen met het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten.

7. Het potentieel brutorendement stemt overeen met het globaal huurrendement op lopende huurinkomsten, vermeerderd met de geraamde huurwaarde op leegstaande ruimtes.

8. Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

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

10. Krachtens het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 kan de openbare GVV ervoor opteren om de aanschaffingswaarde niet te vermelden, indien een segment slechts één onroerend goed bevat.

11. Uitgezonderd Luxemburg stad.

12. Uitgezonderd Luxemburg stad en het vastgoed bestemd voor verkoop.

13. Dit bedrag omvat de verzekeringen van het type Alle Brandrisico's. Befimmo is eveneens gedekt door verzekeringen van het type Alle Bouwrisico's.

Omslagpercentage

Omslagpercentage van de huur (op 31.12.2015)

	LOPENDE HUUR ¹ (IN DUIZEND €)	AANDEEL IN DE HUURINKOMSTEN ² (IN %)	GEWOGEN RESTERENDE GEMIDDELDE DUUR ³ 1 ^{STE} BREAK (IN JAREN)	OMSLAGPERCENTAGE ⁴ (IN %)
Brussel centrum (CBD)	82 055	57,9	7,25	-11,94
Brussel gedecentraliseerd	5 662	4,0	3,38	-5,06
Brussel rand	9 549	6,7	2,71	1,17
Wallonië	9 811	6,9	19,57	-11,43
Vlaanderen	29 167	20,6	10,68	-3,89
Luxemburg stad	5 368	3,8	2,09	-4,50
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	141 611	100,0	8,60	-8,41

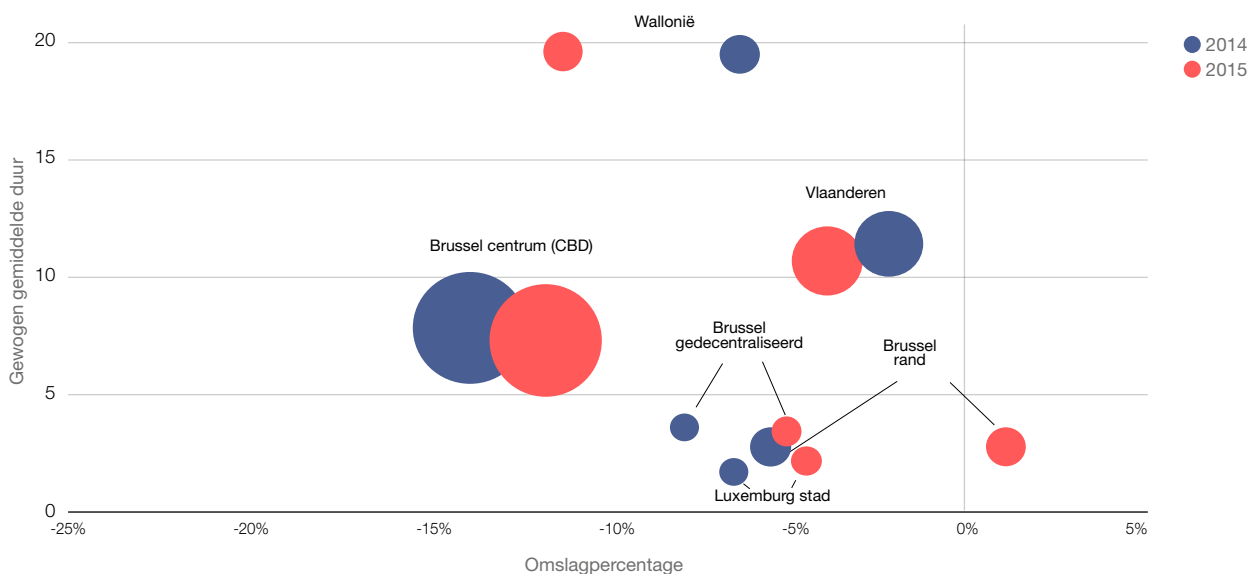
Het omslagpercentage geeft een aanwijzing van de impact op de lopende huur van een onmiddellijk einde van de huurovereenkomsten van de portefeuille en een nieuwe verhuring ervan aan de markthuurprijs. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele geplande toekomstige investeringen en met de daarbij horende huurprijzen. Hij is gebaseerd op de geraamde huurwaarde van de gebouwen in hun huidige staat en is niet representatief voor het potentieel aan waardecreatie in de portefeuille van Befimmo.

Op 31 december 2015 bedraagt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuring -8,41% (ten opzichte van -9,69% op 31 december 2014).

De impact op de lopende huur op 31 december 2015 (148,7 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 6,8 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

De vooropgestelde EPRA earnings voor de volgende drie boekjaren (zie pagina 72) houden rekening met een omslag wanneer de lopende huurovereenkomsten aflopen.

Omslagpercentage ten opzichte van de duur van de huurovereenkomsten en het aandeel in de portefeuille



1. De lopende jaarlijkse huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten die op 31 december 2015 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.

2. Het aandeel in de huurinkomsten wordt berekend op basis van de lopende jaarlijkse huur op 31 december 2015.

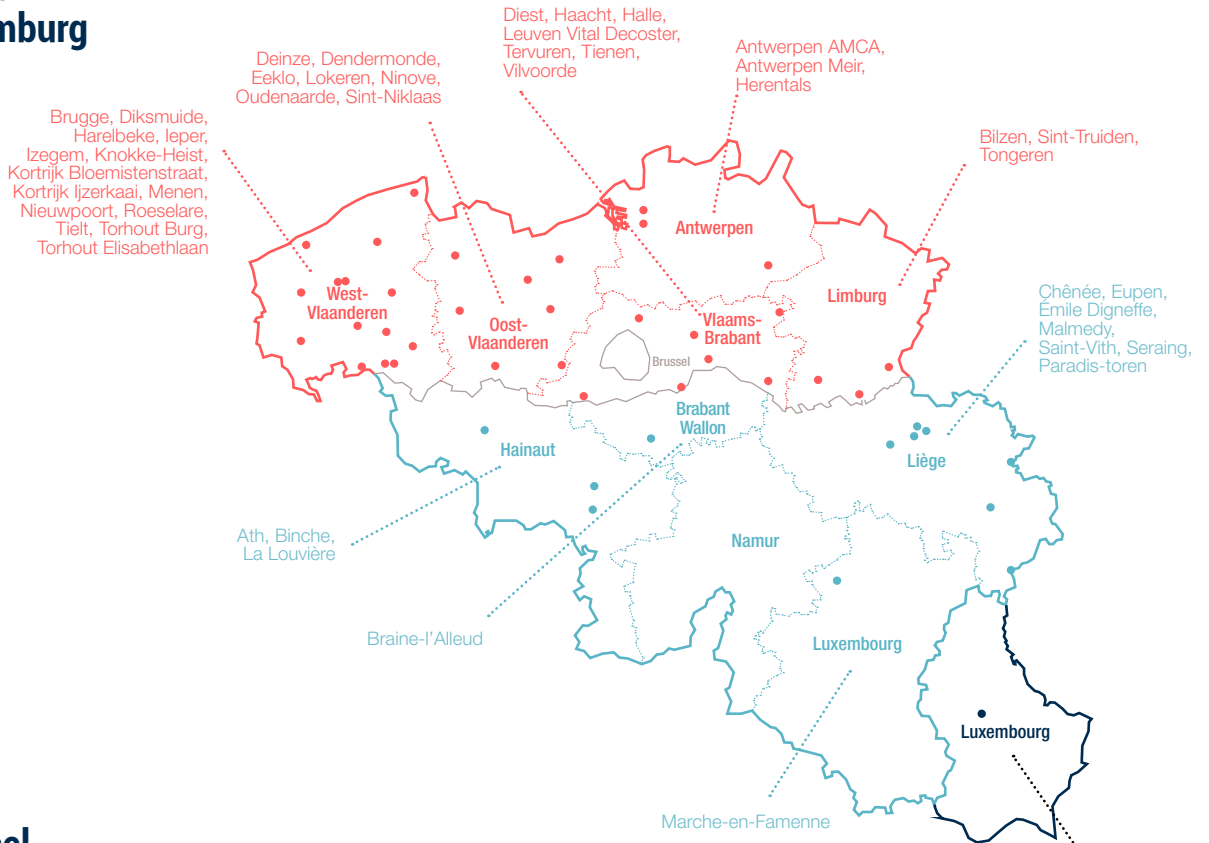
3. Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten, of de som van de (lopende jaarlijkse huur van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van die overeenkomst), gedeeld door de lopende totale jaarlijkse huur van de portefeuille. Deze duur wordt berekend rekening houdend met de lopende projecten en het gebouw bestemd voor verkoop.

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

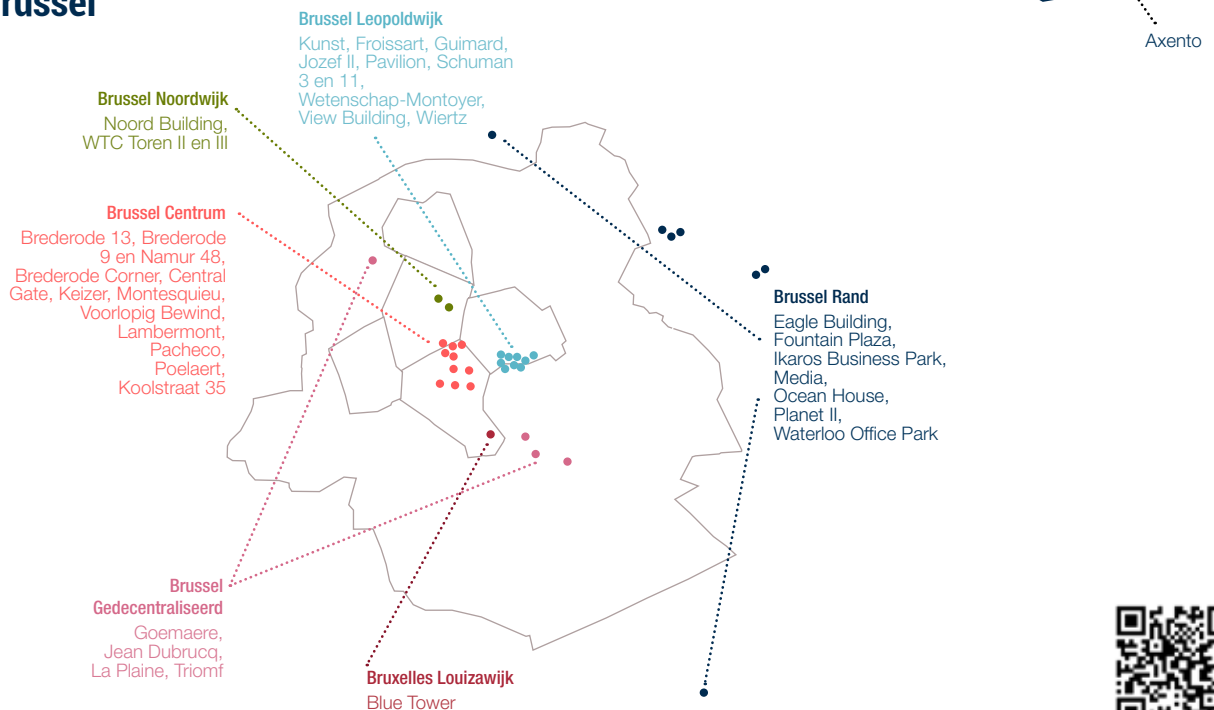
GEOGRAFISCHE SITUATIE VAN DE BEFIMMO-PORTEFEUILLE

G4-6 G4-8

België & Luxemburg



Brussel



GEBOUWEN UIT DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO¹

G4-8 G4-9

	BOUWJAAR OF JAAR VAN DE LAATSTE RENOVATIE ²	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²) ³
BRUSSEL CENTRUM		
Brederode 13 - Brederodestraat 13 en Theresianenstraat te 1000 Brussel	2014	11 340
Brederode Corner - Brederodestraat en Naamsestraat 1000 Brussel	1954/1958	6 500
Central Gate - Ravensteinstraat 50-70 en Kantersteen 39-55 te 1000 Brussel	2012	29 036
Keizer - Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1963	5 700
Koolstraat - Koolstraat 35 te 1000 Brussel	1993	5 114
Montesquieu - Quatre Brasstraat 13 te 1000 Brussel	2009	16 931
Lambermont - Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	2000	1 788
Pacheco - Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 770
Poelaert - Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	12 557
Voorlopig Bewind - Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	2005	2 954
		97 690
BRUSSEL LEOPOLDWIJK		
Froissart - Froissartstraat 95 te 1000 Brussel	2010	3 107
Jozef II - Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 820
Kunst - Kunstlaan 28-30 en Handelstraat 96-112 te 1000 Brussel	2005/-	16 793
Pavilion - Wetstraat 70-72-74 te 1000 Brussel	2005	18 091
Schuman 3 - Schumanplein 2-4a en Froissartstraat 141a-143 te 1040 Brussel	2001	5 340
Schuman 11 - Schumanplein 11 te 1040 Brussel	2004	5 255
View Building - Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 075
Wetenschap-Montoyer - Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel	2011	5 180
Wiertz - Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel	1996	10 108
		87 769
BRUSSEL LOUIZAWIJK		
Blue Tower - Louizalaan 326 te 1000 Brussel	1976	24 339
		24 339
BRUSSEL NOORDWIJK		
Noord Building - Boudewijnlaan 30 te 1000 Brussel	1989	36 822
World Trade Center - Toren II - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1973	49 393
Word Trade Center - Toren III - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1983	76 810
		163 025
BRUSSEL GEDECENTRALISEERD		
Goemaere - Waverseseesteeweg 1945 te 1160 Brussel	1997	6 950
Jean Dubrucq - Jean Dubrucqlaan 175 b 1 te 1080 Brussel	1992	6 806
La Plaine - Generaal Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	1995	15 180
Triomf - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	2014	17 189
		46 125
BRUSSEL RAND		
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem	2000	7 382
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 te 1930 Zaventem	2012	17 756
Ikaros Business Park (fasen I tot V) - Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990/2014 ⁷	45 959
Media - Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde	1999	13 475
Ocean house - Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem	2012	4 623
Planet II - Leuvenseesteeweg 542 te 1930 Zaventem	1988	10 277
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	1 980
		101 452

1. De reële waarde van elke subportefeuille is gepubliceerd op pagina 29 van dit Verslag.

2. Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie; het jaar van de laatste renovatie werd hernomen wanneer het om een zware renovatie gaat (investeringen in werken aan de bouwmantel, de structuur en de primaire installaties van het gebouw).

3. Vanaf het boekjaar 2015 publiceert Befimmo de huuroppervlaktes (d.w.z. de bovengrondse oppervlaktes), terwijl ze vroeger de totale oppervlaktes van de gebouwen publiceerde.

4. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2015.

5. Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten getekend zoals herzien door de vastgoedexperts.

6. Dit bedrag omvat de winst op lasten.

7. Ikaros Business Park - Fase II (gebouwen 8A, 7B en 12B).



AANDEEL IN DE PORTEFEUILLEE ⁴ (IN %)	OPGEVRAAGDE HUUR TIJDENS HET BOEKJAAR (IN DUIZEND €)	LOPENDE HUUR ⁵ (IN DUIZEND €) (A)	LOPENDE HUUR + GERAAMDE HUURWAARDE OP LEEGSTAND (IN DUIZEND €) (B)	BEZETTINGSGRAAD (IN %) (C) C = A/B
1,8%	2 710	2 718	2 718	100,0%
1,4%	2 077	2 096	2 096	100,0%
3,1%	4 426	4 595	5 096	90,2%
0,7%	1 078	1 092	1 092	100,0%
0,8%	1 146	1 170	1 170	100,0%
3,1%	4 647	4 654	4 654	100,0%
0,2%	361	369	369	100,0%
0,5%	736	750	750	100,0%
2,4%	3 502	3 573	3 573	100,0%
0,4%	623	636	636	100,0%
14,6%	21 306	21 652	22 154	97,7%
0,5%	691	780	792	98,5%
2,9%	4 281	4 281	4 281	100,0%
2,8%	4 153	4 234	4 234	100,0%
3,0%	4 379	4 399	4 399	100,0%
0,4%	529	531	1 437	36,9%
0,9%	1 249	1 315	1 411	93,2%
1,4%	2 027	2 035	2 035	100,0%
0,8%	1 213	1 226	1 226	100,0%
2,3%	3 405	3 417	3 417	100,0%
14,9%	21 927	22 218	23 231	95,6%
3,5%	4 852	5 175	6 305	82,1%
3,5%	4 852	5 175	6 305	82,1%
4,6%	6 829	6 773	6 773	100,0%
9,5%	14 395 ⁶	14 128 ⁶	14 494	97,5%
8,1%	11 514	12 109	12 109	100,0%
22,2%	32 738	33 010	33 376	98,9%
0,7%	1 112	1 114	1 114	100,0%
0,2%	320	320	590	54,2%
2,0%	2 938	2 938	2 938	100,0%
0,9%	594	1 290	3 051	42,3%
3,8%	4 964	5 662	7 693	73,6%
0,6%	829	832	969	85,9%
1,1%	1 419	1 616	2 208	73,2%
2,5%	3 138	3 680	5 282	69,7%
1,4%	1 521	2 015	2 195	91,8%
0,3%	349	443	529	83,8%
0,5%	606	692	877	78,9%
0,2%	271	271	324	83,7%
6,4%	8 133	9 549	12 384	77,1%

	BOUWJAAR OF JAAR VAN DE LAATSTE RENOVATIE ¹	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²) ²
WALLONIË		
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 560
Liège - Rue Fragnée 2 - Tour Paradis	2014	37 195
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720
Saint-Vith Klosterstrasse 2	1988	3 156
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109
		68 929
VLAANDEREN		
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413
Antwerpen - Meir 48	19 ^{de} eeuw/1985	17 763
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 686
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 963
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 809
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710
Torhout - Burg 28	1973	1 720
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117
		235 946
GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG		
Axento - Luxemburg stad, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247
		12 247
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring		837 522
Brederode 9 - Brederodestraat 9 te 1000 Brussel	Lopende renovatie	6 762
Gateway - Brussel luchthaven	Lopende constructie	37 427
Guimard - Guimardstraat 9 en Handelstraat 87-91 te 1040 Brussel	Lopende renovatie	5 361
Namen 48 - Naamsestraat 48 te 1000 Brussel	Lopende renovatie	1 451
Paradis Express - Rue Paradis 1 te 4000 Liège	In voorbereiding	-
WTC IV - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	Vergunning geïmplementeerd, in functie van commercialisering	-
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring		51 001
TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN		888 523
Chênée - Rue Large 59	1983	1 276
Vastgoed bestemd voor verkoop		1 276
TOTAAL		889 799

1. Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie: het jaar van de laatste renovatie werd hernomen wanneer het om een zware renovatie gaat (investeringen in werken aan de bouwmantel, de structuur en de primaire installaties van het gebouw).

2. Vanaf het boekjaar 2015 publiceert Befimmo de huuroppervlaktes (d.w.z. de bovengrondse oppervlaktes), terwijl ze vroeger de totale oppervlaktes van de gebouwen publiceerde.

3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2015.

4. Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten getekend zoals herzien door de vastgoedexperts.

AANDEEL IN DE PORTEFEUILLEE ³ (IN %)	OPGEVRAAGDE HUUR TIJDENS HET BOEKJAAR (IN DUIZEND €)	LOPENDE HUUR ⁴ (IN DUIZEND €) (A)	LOPENDE HUUR + GERAAMDE HUURWAARDE OP LEEGSTAND (IN DUIZEND €) (B)	BEZETTINGSGRAAD (IN %) (C) C = A/B
0,4%	571	582	582	100,0%
0,2%	233	237	237	100,0%
0,2%	259	264	264	100,0%
0,2%	291	297	297	100,0%
0,6%	869	886	886	100,0%
0,0%	220	0	204	0,0%
4,1%	5 472	6 056	6 056	100,0%
0,2%	335	341	341	100,0%
0,4%	524	534	534	100,0%
0,3%	367	374	374	100,0%
0,2%	233	238	238	100,0%
6,6%	9 374	9 811	10 015	98,0%
4,9%	8 132	7 301	7 301	100,0%
2,3%	3 405	3 419	3 419	100,0%
0,1%	195	198	198	100,0%
0,1%	203	207	207	100,0%
0,3%	388	395	395	100,0%
0,6%	894	911	911	100,0%
0,3%	404	412	412	100,0%
0,2%	290	296	296	100,0%
0,3%	399	407	407	100,0%
0,2%	285	290	290	100,0%
0,7%	1 078	1 099	1 099	100,0%
0,2%	243	248	248	100,0%
0,3%	445	453	453	100,0%
0,4%	628	641	641	100,0%
0,1%	201	93	93	100,0%
0,3%	431	439	439	100,0%
1,1%	1 571	1 602	1 602	100,0%
0,2%	222	226	226	100,0%
1,3%	1 804	1 894	2 060	92,0%
0,2%	271	276	276	100,0%
0,1%	415	80	308	26,0%
0,3%	382	389	389	100,0%
0,1%	340	80	262	30,4%
0,3%	495	505	505	100,0%
0,5%	786	801	801	100,0%
0,6%	899	917	917	100,0%
0,3%	440	449	449	100,0%
0,9%	1 299	1 325	1 325	100,0%
0,3%	502	512	512	100,0%
0,6%	846	863	863	100,0%
0,8%	1 151	1 173	1 173	100,0%
0,1%	200	204	204	100,0%
0,1%	157	160	160	100,0%
0,6%	884	901	901	100,0%
19,6%	30 285	29 167	29 742	98,1%
3,6%	5 219	5 368	5 516	97,3%
3,6%	5 219	5 368	5 516	97,3%
95,2%	138 798	141 611	150 416	94,1%
0,1%	125	160	1 683	9,5%
4,5%	-	6 762	6 762	100,0%
0,1%	670	115	1 405	8,2%
0,0%	63	63	260	24,2%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
4,8%	858	7 100	10 111	70,2%
100,0%	139 656	148 711	160 527	92,6%
0,0%	22	0	70	0,0%
0,0%	22	0	70	0,0%
100,0%	139 678	148 711	160 597	92,6%

KANTORENVASTGOEDMARKTEN¹

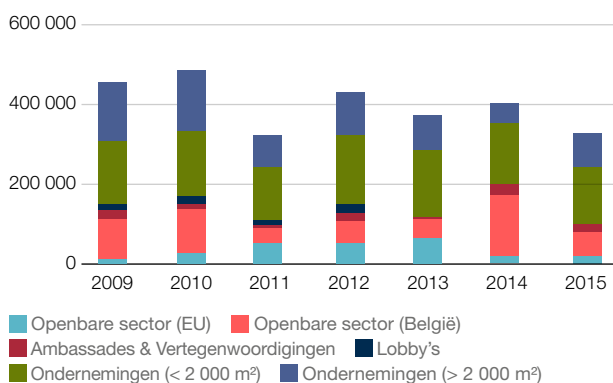
Brussel

KERNCIJFERS VAN DE BRUSSELSE KANTORENVASTGOEDMARKT	31.12.2015	31.12.2014
Kantoormarkt	12 732 747 m ²	12 809 147 m ²
Vraag (take-up)	325 577 m ²	403 507 m ²
Ontwikkeling voor de 2 volgende jaren	±260 000 m ²	-
Huurleegstand	10,10%	10,63%
Huurwaarden (prime rent)	285 € per m ²	285 € per m ²
Investeringsmarkt (kantoren)	1,1 miljard €	1,8 miljard €

Huurmarkt

In het boekjaar 2015 lag de vraag op de Brusselse kantoorvastgoedmarkt op 325.577 m², tegen 403.507 m² in 2014. Die vraag ging vooral uit van de privésector (bijna 70% van de transacties), terwijl er in het boekjaar 2014 vooral grote transacties werden afgesloten met de openbare sector.

Take-up per type huurder (in m²)



Tot de belangrijkste transacties behoren het Passport-project op de Brusselse luchthaven, waarvan 13.000 m² al voorverhuurd is aan KMPG, een OCMW dat zijn intrek zal nemen in de Silver Building (10.352 m²) in de gedecentraliseerde zone en ook het Treurenberg-gebouw (10.000 m²), in het Brussels stadscentrum, dat verhuurd is aan de Single Resolution Board van de Europese Unie. De aanbestedingen van de openbare instellingen, en dan vooral van de Europese Commissie, die voor 2015 werden verwacht, werden uitgesteld tot 2016.

Het onzeker economisch klimaat verklaart de beperkte vraag van "corporates" op de markt. De transacties met de privésector waren eerder klein van omvang (gemiddeld 672 m² per transactie) en werden voornamelijk in de rand (33%) en in de gedecentraliseerde zone (21%) afgesloten met bedrijven die partij willen trekken van de concurrerende marktvoorwaarden.

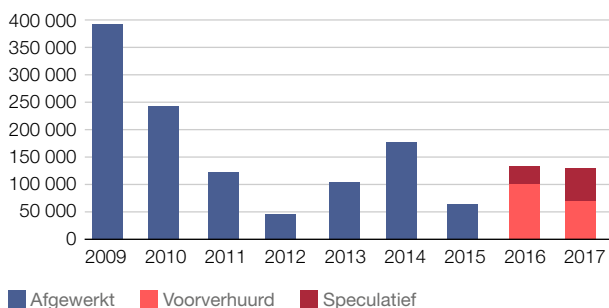
Begin 2016 kregen wel al enkele transacties met de privésector concreet vorm. Het jaar 2016 oogt dus al beter dan 2015 en de take-up door de openbare sector zou moeten aansluiten met de historische referenties.

Ontwikkelingsmarkt

In het boekjaar 2015 werd ongeveer 64.000 m² nieuwe kantooroppervlakte opgeleverd op de markt. Daarvan bestond slechts 34.181 m² uit speculatieve projecten, dit wil zeggen zonder voorafgaande verbintenissen van een huurder. Hoewel ze nog voorzichtig zijn, keren de ontwikkelaars toch terug naar de markt. Ze gaan wel selectief te werk en kiezen voor de beste centrumwijken. Het aantal speculatieve projecten blijft echter laag. Voor 2016 en 2017 worden respectievelijk 131.460 m² en 129.865 m² kantoorruimtes verwacht op de markt, waarvan slechts 98.768 m² aan speculatieve projecten. Momenteel worden op de markt van de nieuwe gebouwen vooral projecten "op maat" opgeleverd.

Slechts 8,1% van de leegstaande kantoren op de markt is van het niveau "Graad A", terwijl dit percentage tussen 2001 en 2010 nog 20% tot 25% van de leegstaande voorraad bedroeg. De verwachting is dat dit percentage in 2016 nog verder zal dalen. Op termijn kan dit beperkt volume aan speculatieve projecten dus tot een echt tekort aan "Graad A" kantoren op de Brusselse markt leiden, vooral in het CBD.

Ontwikkelingsprojecten (in m²)

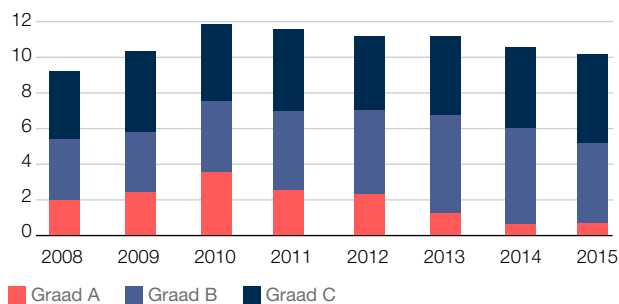


1. Bron: CBRE - 31 december 2015.

Huurleegstand

De huurleegstand neemt verder af, om op 31 december 2015 uit te komen op 10,10%, wat een vermindering is ten opzichte van 10,63% op 31 december 2014.

Huurleegstand per categorie van gebouwen (in %)

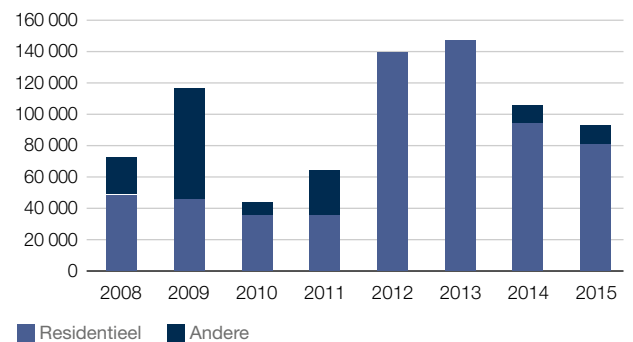


Het "Central Business District" noteert een leegstand van 5,77% in de Leopoldwijk en van 5,25% in de Noordwijk. Het stadscentrum doet het nog beter, met 4,7%, en haakt zo weer aan bij de gebruikelijke huurleegstand van vóór de crisis.

De gedecentraliseerde en randmarkten blijven echter nog onder druk staan, met een leegstand van respectievelijk 13,4% en 23,7%.

De slinkende leegstand is toe te schrijven aan een combinatie van factoren. Enerzijds kwamen er weinig nieuwe speculatieve gebouwen op de markt en anderzijds krijgen veel structureel leegstaande kantoren een nieuwe bestemming als woonelegenheden, hotel of rusthuis.

Reconversie van kantoorgebouwen voor andere bestemmingen (in m²)



IKAROS,
BRUSSEL RAND



Alyson Sieuw - Sales Support Officer,
werkt bij Befimmo sinds 2011,
straalt positieve golven uit

Ik ben echt mijn hart verloren aan de nieuwe gebouwen van Fase 2 van Ikaros, in de Brusselse rand: het verschil tussen voor en na is amper te geloven.

Het is een grootscheepse renovatie, met een gewoonweg schitterend resultaat.

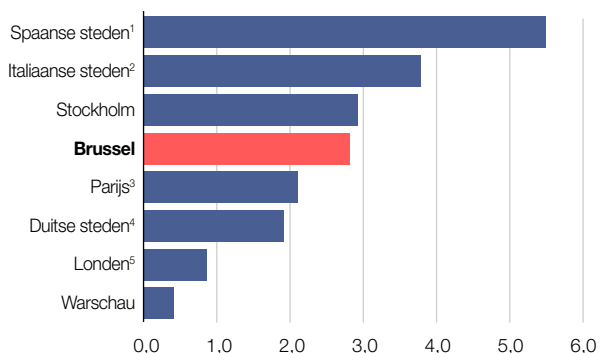
Ik ben altijd trots wanneer ik het mag voorstellen aan kandidaat-huurders.

Huurwaarden

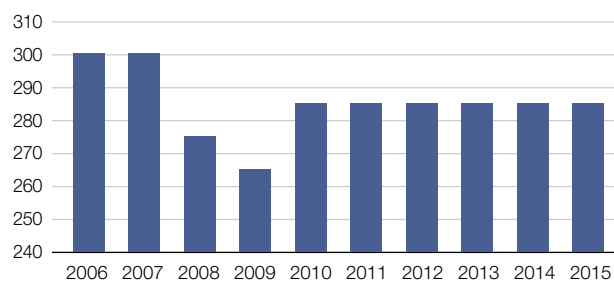
De “prime rent” bleef tijdens het boekjaar stabiel op 285 € per m². De gewogen gemiddelde huurprijzen halen zowat 150 € per m². In de huidige economische context blijven ook de huurvrije periodes en toegevingen aan de huurders in bestaande gebouwen stabiel, hoewel ze vrij vaak voorkomen, vooral in de rand en in de gedecentraliseerde zone.

Over het algemeen zijn de oppervlaktes die nog beschikbaar zijn op de markt van het niveau “Graad B” of “C”. Het gebrek aan onmiddellijk beschikbare “Graad A” kantoorgebouwen zou, bij een economische opleving, de huurwaarden kunnen ondersteunen, zoals uit onderstaande grafiek blijkt.

Huurgroei van de huurwaarden op de kantorenmarkt in Europa - 5 jaar tot maart 2021 (in % per jaar)



Prime rent in Brussel (in euro/m²)



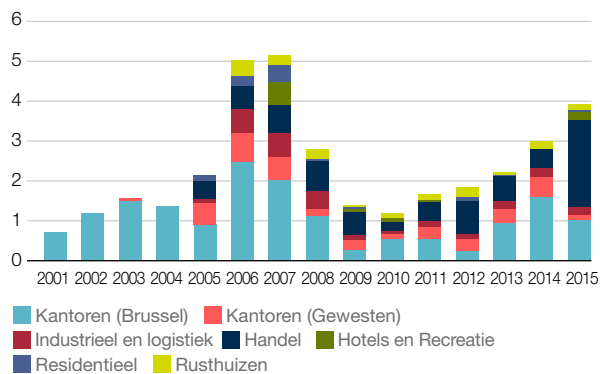
Investeringsmarkt

In de loop van het boekjaar werd bijna 1,1 miljard € geïnvesteerd in kantoorgebouwen in Brussel, tegen 1,8 miljard € in het jaar 2014. Die vermindering is te wijten aan het tekort aan goede beschikbare producten en niet aan een tekort aan liquiditeit op de markt. Voor heel België bedroegen de investeringen in kantoorgebouwen 1,2 miljard €.

Eind 2015 werden nog enkele grote transacties concreet uitgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om het gebouw Livingstone II, dat aan Aberdeen verkocht werd aan een recordrendement van 4,28% en de De Brouckère Tower in het centrum van Brussel, dat aan DW Partners werd verkocht. Befimmo was ook actief op de investeringsmarkt. De acquisitie van het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel was de grootste transactie in kantoorgebouwen van het boekjaar. In 2015 werd ook de aanzet gegeven tot een aantal grote transacties die nog begin 2016 zouden moeten uitgevoerd worden.

De rendementen voor gebouwen van het CBD, die met conventionele huurovereenkomsten verhuurd zijn (3/6/9 in de categorie “prime”) zakten nog tot zowat 5,5% (tegen 6% in 2014). Vastgoed van hetzelfde type maar dat op lange termijn verhuurd is aan hoog aangeschreven huurders wordt echter gewaardeerd tegen rendementen die een stuk onder de 5% liggen, namelijk om en bij de 4,5%.

Investeringsvolume op de Belgische markt (in miljard €)



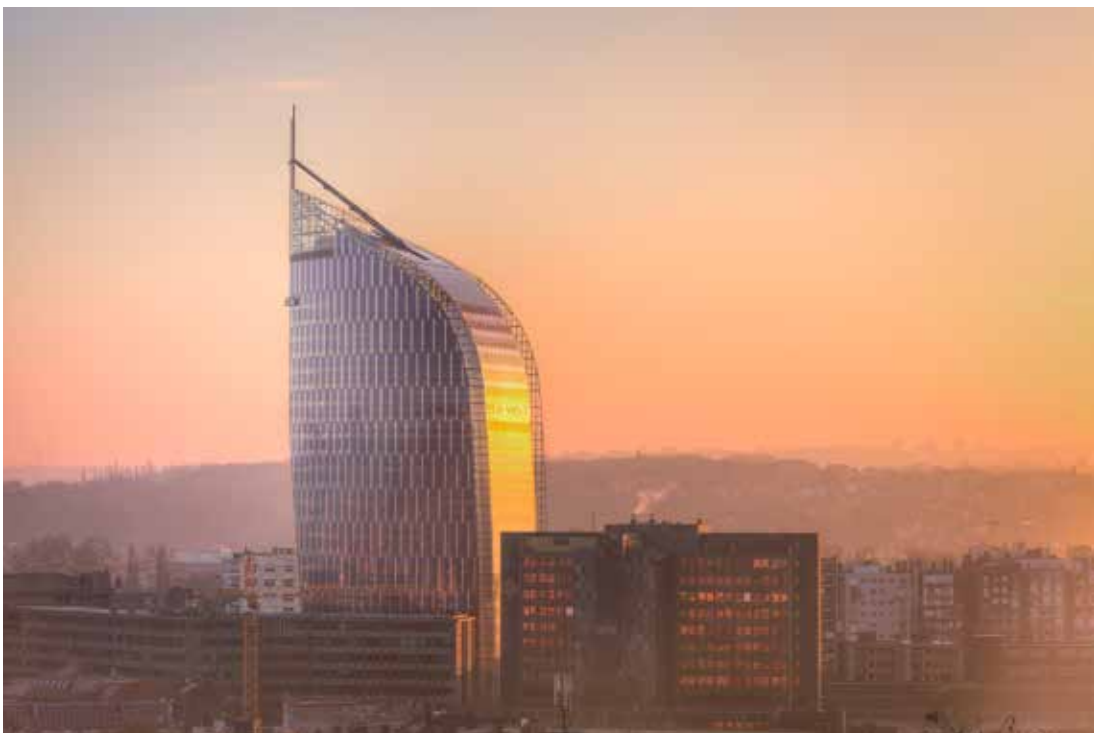
1. Gemiddelde van Madrid en Barcelona.
2. Gemiddelde van Milaan en Rome.
3. Gemiddelde van CBD en La Défense.
4. Gemiddelde van Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München.
5. Gemiddelde van City en West End.

Antwerpen

KERNCIJFERS VAN DE ANTWERPSE KANTORENVASTGOEDMARKT	31.12.2015	31.12.2014
Kantoormarkt	1,7 miljoen m ²	1,7 miljoen m ²
Vraag (take-up)	88 225 m ²	108 549 m ²
Ontwikkeling voor de 2 volgende jaren	24 000 m ²	-
Huurleegstand	11,7%	12,1%
Huurwaarden (prime rent)	145 €/m ²	145 €/m ²
Investeringsmarkt (alle transacties)	3,9 miljoen €	4,2 miljoen €

Luik

KERNCIJFERS VAN DE LUIKSE KANTORENVASTGOEDMARKT	31.12.2015	31.12.2014
Kantoormarkt	460 000 m ²	460 000 m ²
Vraag (take-up)	7 824 m ²	8 666 m ²
Ontwikkeling voor de 2 volgende jaren	33 300 m ²	-
Huurleegstand	1,4%	2,0%
Huurwaarden (prime rent)	135 €/m ²	135 €/m ²
Investeringsmarkt (alle transacties)	2,7 miljoen €	1,8 miljoen €



PARADIS-TOREN,
LUIK

Luxemburg (Groothertogdom Luxemburg)

KERNCIJFERS VAN DE LUXEBURGSE KANTORENVASTGOEDMARKT	31.12.2015	31.12.2014
Kantoormarkt	3 920 000 m ²	3 766 000 m ²
Vraag (take-up)	336 627 m ²	204 935 m ²
Ontwikkeling voor de 2 volgende jaren	433 000 m ²	-
Huurleegstand	5,5%	4,5%
Huurwaarden (prime rent)	46 €/m ² /maand	46 €/m ² /maand
Investeringsmarkt (kantoren)	0,794 miljard €	0,968 miljard €

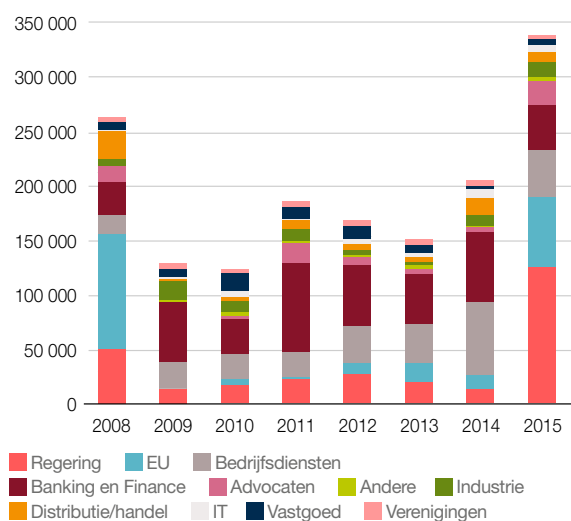
Huurvastgoedmarkt – Vraag

De vraag naar kantooroppervlaktes in Luxemburg haalde het hoogste niveau in zijn geschiedenis. In het boekjaar werd 336.627 m² opgenomen, tegen 204.935 m² in 2014. De take-up steeg met 65% vergeleken met het gemiddelde in de voorbije tien jaar.

Deze stijging heeft vooral te maken met de afsluiting van enkele transacties van meer dan 10.000 m². Ze betroffen onder meer de Europese Investeringsbank met twee grote transacties: de voorverhuur van de IAK Building (21.400 m² op de Kirchberg) en de ingebruikname van Monnet 3 (10.750 m² op de Kirchberg). Daarnaast tekende ook de privésector enkele grote transacties, zoals Ernst & Young die zijn gloednieuwe zetel onderbracht op de Kirchberg (15.262 m²).

In de loop van het boekjaar 2015 ging 65% van de vraag uit van de privésector.

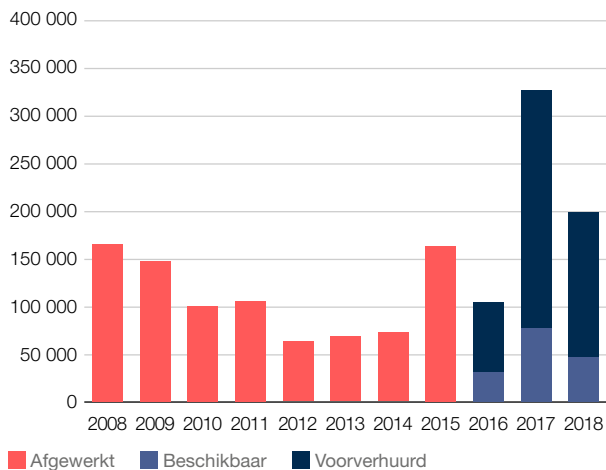
Take-up per type huurder (in m²)



Ontwikkelingsmarkt – Aanbod

Het aantal speculatieve projecten dat op de markt komt, blijft zeer beperkt. In 2016 wordt ongeveer 31.400 m² verwacht op de markt, op een totaal van 105.000 m². Voor 2017 zou het cijfer op 77.500 m² komen, op een totaal van 327.400 m². Voor het boekjaar 2018 wordt 113.000 m² aan nieuwe projecten verwacht, waarvan 47.000 m² risicogebonden is.

Ontwikkelingsprojecten (in m²)



Huurleegstand

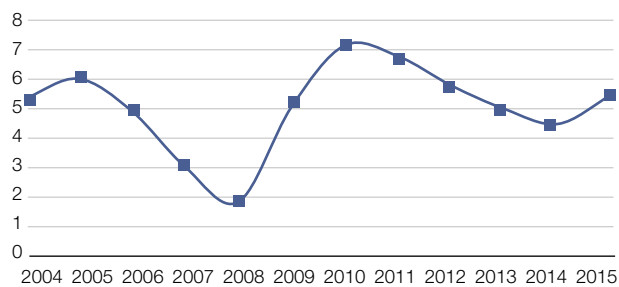
De leegstand ligt gemiddeld op 5,5% op de Luxemburgse markt, tegen 4,5% op 31 december 2014.

De leegstand verschilt van wijk tot wijk, maar in het stadscentrum blijft de leegstand laag: in het CBD wordt een percentage van 2,9% genoteerd (tegen 1,7% eind 2014), op de Kirchberg staat 3,7% leeg (tegen 1,1% eind 2014) en in de stationswijk bedraagt de leegstand 4,7% (tegen 2,8% eind 2014). In de andere wijken schommelt de leegstand tussen 4% en 16%.

Huurwaarden

In deze marktsituatie komt de prime rent op 46 €/m²/maand in het CBD en op 35 €/m²/maand in de wijken van de Kirchberg en het Station.

Huurleegstand (in %)



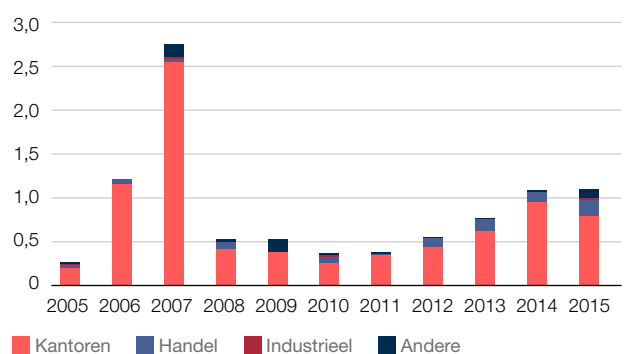
Luxemburgse investeringsmarkt

Tijdens het boekjaar werd zowat 794 miljoen € geïnvesteerd in kantoorgebouwen, vergeleken met 968 miljoen € in 2014.

De rendementen voor “klassieke” huurovereenkomsten (3/6/9) liggen rond 4,6%. Er werden lagere rendementen opgetekend voor kantoorgebouwen die op langere termijn verhuurd zijn.

De investeerders geven hun voorkeur aan gebouwen die op langere termijn verhuurd zijn, te kennen via recordrendementen. Ze hebben echter ook interesse voor kantoren in de projectfase of met een beetje leegstand, om zo partij te kunnen trekken van het tekort aan onmiddellijk beschikbare oppervlaktes en een eventuele stijging van de huurprijzen.

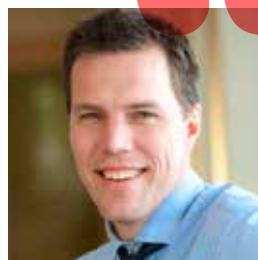
Investeringsvolume (in miljard €)



David Vanbegin - Property Manager,
werkt bij Befimmo sinds 2011, leeft met volle teugen!

Niet dat ik chauvinistisch ben, maar ik reken het gebouw van Malmedy zeker tot de atypische gebouwen van Befimmo.

De meeste van ons kennen het niet en het is niet het mooiste en ook niet het modernste gebouw, maar het heeft karakter en een rijke geschiedenis. Het ligt in het toeristisch gebied van Malmedy, in één van de mooiste regio's van België. Het is er aangenaam leven en de 'bewoners' dragen zorg voor het goed en voor de mensen die er zich om bekommeren.



MALMEDY,
LUIK

CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT

Aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV
Parc Goemaere
Waverssesteenweg 1945
1160 Brussel

Geachte Dames,
Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 31 december 2015.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2015 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor het deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, dat vooral verhuurd wordt op lange of potentieel lange termijn, terwijl CBRE Valuation Services werd aangesteld voor de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo-portefeuille, meestal verhuurd op conventionele 3/6/9 huurovereenkomsten. 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. CBRE Valuations Services geven eveneens aan over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Befimmo en Fedimmo actief zijn 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 and Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, de markthuurwaarde wordt vervolgens in perpetuïteit gekapitaliseerd en verdisconteerd. Deze methode van waarderen gebruikt een multiplicator voor de huidige en toekomstige huur die gebaseerd is op analyses van vergelijkbare verkopen.

De multiplicator varieert afhankelijk van het vereiste rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er 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 normaal gezien 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 kapitalisatiemethode.

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 GVV gebruik gemaakt van de reële waarde ("fair value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2015

2.448.706.520 €
(TWEË MILJARD VIER HONDERD ACHTENVEERTIG MILJOEN ZEVEN HONDERD ZES DUIZEND VIJF HONDERD TWINTIG EURO)

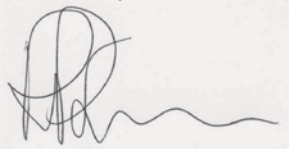
bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door CBRE Valuations Services.

Het patrimonium bestaat uit:

KANTOREN	REËLE WAARDE (IN MILJOEN €)	(IN %)
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 230,4	93,4%
Brussel Central Business District	1 226,0	51,3%
Brussel gedecentraliseerd	91,8	3,8%
Brussel rand	144,7	6,1%
Wallonië	187,9	7,9%
Vlaanderen	493,2	20,6%
Luxemburg stad	86,8	3,6%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	157,4	6,6%
Vastgoed bestemd voor verkoop	0,5	0,0%
Totaal	2 388,3	100,0%

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 19 januari 2016.



R.P. Scrivener FRICS
National Director
Head of Valuation and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle
Marnixlaan 23, 1000 Brussel

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2015 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

2.388.289.841 €
(TWEË MILJARD DRIE HONDERD ACHTENTACHTIG MILJOEN TWEE HONDERD NEGENENTACHTIG DUIZEND ACHT HONDERD EENENVEERTIG EURO);

inclusief de reële waarde van de gebouwen die geschat zijn door CBRE Valuation Services.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst 6,19%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,58% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,15%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad 92,64%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld ± 8,41% hoger dan de normale geschatte huurwaarde voor wat betreft de portfolio die beschikbaar is voor verhuring.

Laurent Carlier - Chief Financial Officer,
 werkt bij Befimmo sinds 2006,
 droeg bij tot de oprichting van de vakvereniging
 van de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen

"Ik heb de Blue Tower verschillende keren bezocht in het begin van mijn loopbaan. Toen ik mijn diploma nog maar pas op zak had, heb ik gesolliciteerd bij UCB, dat er toen zijn zetel had. Ik herinner mij dat ik erg onder de indruk was toen ik in deze indrukwekkende toren binnenstapte.

Enkele jaren later had ik professionele contacten met strategieconsultant Bain & Company, die zetelt op de hoogste verdiepingen. Op dat niveau is het uitzicht op Brussel, het Ter Kamerenbos en de vijvers van Elsene echt adembenemend. Het geestige is dat de hogere verdiepingen van de IT Tower, iets verder op de Louizalaan, ingenomen zijn door een andere strategieconsultant, McKinsey & Company. Alles lijkt erop te wijzen dat deze consultants wat afstand nemen om hun opdrachten beter te kunnen uitvoeren."



Wim De Petter - Environmental & Technical Officer,
 werkt bij Befimmo sinds 2013,
 triatleet en papa van 2 meiden

"Het uitzicht over Brussel van op het dak van de Blue Tower is een unieke ervaring."

BLUE TOWER



24

Verdiepingen



Diensten

Gemeenschappelijke vergaderzalen



24.300 m²

Oppervlakte



België — Brussel Louizawijk — Louizalaan 326 — 24.300 m²
Architect: Montois Partners Architects

FINANCIËEL VERSLAG

AXENTO, GROOHTHETOGDOM LUXEMBURG



KERNCIJFERS

	31.12.2015	31.12.2014
Aantal uitgegeven aandelen ¹	23 021 293	22 673 609
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	23 021 293	22 138 280
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	22 198 549	21 570 715
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 265,29	1 195,45
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,96	54,00
EPRA NAV (in € per aandeel)	54,91	54,38
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	54,30	52,80
EPRA like-for-like net rental growth ² (in %)	1,16%	-2,83%
Nettoresultaat (in € per aandeel)	4,41	3,19
Courant nettoresultaat (in € per aandeel)	3,93	3,93
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,89	3,90
Gemiddelde financieringskost ³ (in %)	2,66%	3,16%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	3,99	3,82
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	48,37%	47,48%
Loan-to-value ⁴ (in %)	45,66%	45,21%
Return op eigen vermogen ⁵ (in € per aandeel)	4,43	3,11
Return op eigen vermogen ⁵ (in %)	8,29%	5,82%

FINANCIËLE STRUCTUUR

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

Gerealiseerde financieringen in de loop van het boekjaar

Private plaatsing van 535.329 eigen aandelen

In november 2015 lanceerde Befimmo een private plaatsing van 535.329 eigen aandelen die 2,4% van haar uitgegeven aandelen vertegenwoordigen.

De aandelen werden geplaatst voor de prijs van 55,5 € per aandeel. Via deze transactie haalde Befimmo 29,7 miljoen € op. De opbrengst werd aangewend om de schuld te verminderen en de balans van de Vennootschap te versterken. De

plaatsing van de aandelen heeft een impact op de LTV⁴-ratio gehad van -1,2%⁶ (in absolute waarde).

Andere financieringen

In de loop van 2015 zette Befimmo meerdere Europese private plaatsingen op voor een totaalbedrag van 74 miljoen € over duurtijden van 7 en 10 jaar. Daarnaast legde de Vennootschap een nieuwe bankfinancieringslijn van 30 miljoen € voor 5 jaar aan en heeft ze ook de voorwaarden voor 5 bilaterale lijnen voor een globaal bedrag van 415 miljoen € herzien.

Bij gelijke perimeter en rekening houdend met progressieve financiering van het Gateway-gebouw en de heronderhandeling van een bilaterale lijn voor een bedrag van 100 miljoen € begin 2016, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het eerste kwartaal van 2017.

1. De stijging van het aantal uitgegeven aandelen wordt verklaard door de 347.684 nieuwe aandelen die werden aangemaakt ingevolge de operatie van het keuzedividend.

2. Evolutie van de huurinkomsten min vastgoedkosten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de "EPRA Best Practices Recommendations".

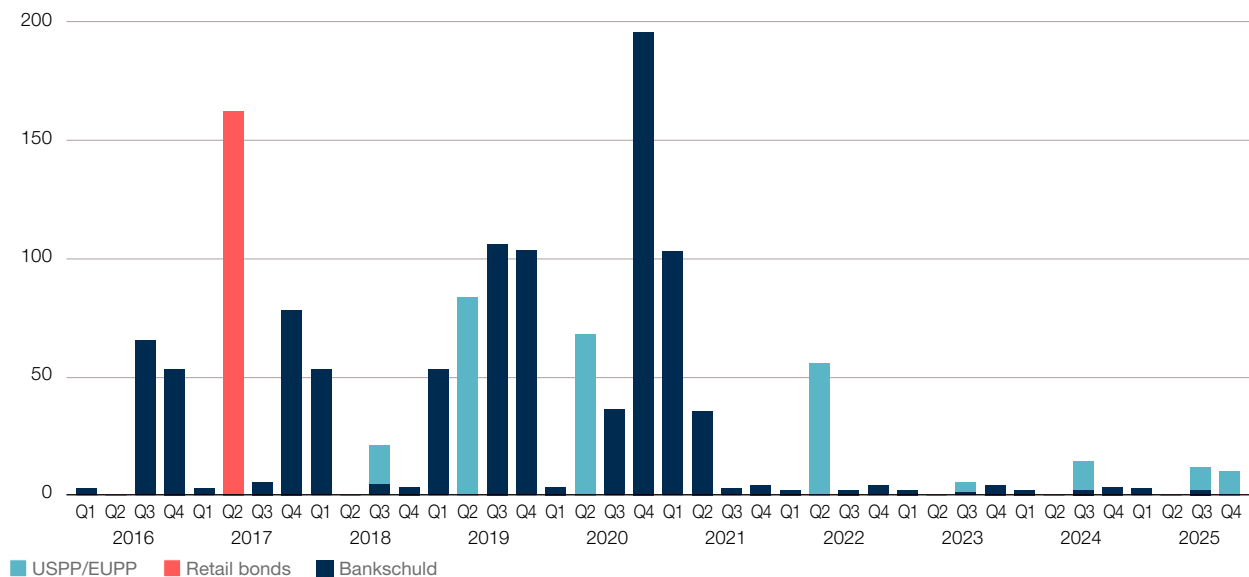
3. Marge en indekkingskosten inbegrepen.

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

5. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar en rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend en de deelname aan het keuzedividend.

6. Berekening op basis van een LTV-ratio van 46,06% op 30 september 2015.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen per kwartaal (in miljoen €)



Hoofdkenmerken van de financiële structuur

Op 31 december 2015 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.339,99 miljoen € (waarvan 68,9% bankfinancieringen), die voor 1.090,68 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald door liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt, op basis van de vervaldagen van de financieringen en de geplande verbintenissen voor de volgende jaren;
- een schuldratio van 48,37%¹;
- een LTV-ratio van 45,66%²;
- een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 3,99 jaar;
- schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen³) voor 63,4% van de totale schuld;
- een gemiddelde financieringskost (marge- en indekkingskosten inbegrepen) van 2,66% over het jaar, vergeleken met 3,16% voor het boekjaar 2014.

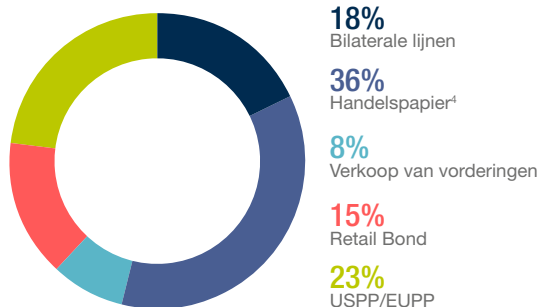
Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 22 mei 2015 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van 600 miljoen €. Dit programma was op 31 december 2015 voor 393,75 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 59 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

Het beleid van indekking van het renterisico heeft tot doel een afnemend deel van de schuldenlast in te dekken over een horizon van 10 jaar. De doelstellingen en de hantering van dit beleid worden geregeld onder de loep genomen. De keuze van de instrumenten en van hun niveau is gegrond op een analyse van de rentevoorzichten van geraadpleegde banken en op een afweging tussen de kostprijs van het instrument en het niveau en type van bescherming. Bovendien stelt de Vennootschap zich met haar indekkingsbeleid tot doel om de schommelingen in de financiële lasten in het kader van bestaande "covenants" te beperken, en om de EPRA earnings te vrijwaren die nodig is voor de betaling van het vooropgesteld dividend.

Verdeling van de schuld



1. De schuldratio wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
 2. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].
 3. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten die actief zijn vanaf de eerste week van januari 2016.
 4. Met de bevestigde banklijnen op meer dan één jaar als back-up.

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLAR⁵, evenals (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

Het ingevoerde beleid maakt mogelijk om, op een deel van de schuldenlast, partij te trekken van lagere rentevoeten in periodes van laagconjunctuur en tegelijk de volatiliteit van de financieringslasten te beperken door het vastzetten van de rentevoeten op het saldo van de schuld (ofwel rechtstreeks door financieringen tegen vaste rentevoeten, ofwel door de verwerving van indekkingsinstrumenten van het type IRS). De impact van de stijging van de rentevoeten op de financiële lasten wordt ook afgezwakt door de indekkingsinstrumenten van het optionele type (CAP). Deze indekkings- en financieringsstructuur leidt tot een situatie waarin het resultaat niettemin gevoelig blijft voor de evolutie van de rentevoeten.

Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 31 december 2015 op 96,91%⁶. De indekkingsratio blijft hoger dan 80% tot het tweede kwartaal van 2017 en hoger dan 50% tot het vierde kwartaal van 2019.

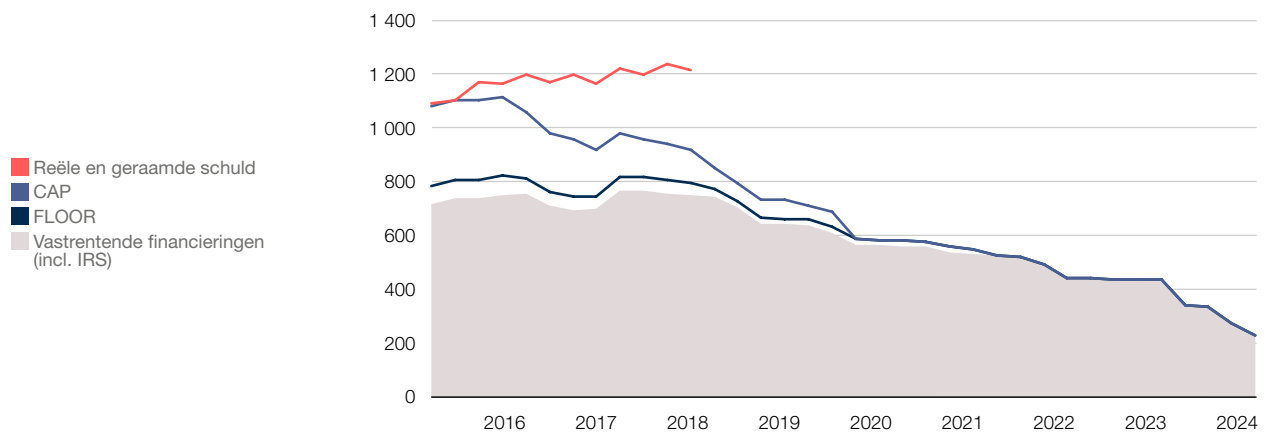
In het kader van haar indekkingsbeleid heeft de Vennootschap tijdens het boekjaar verschillende verrichtingen uitgevoerd op haar indekkingsinstrumenten:

- de verwerving van zeven IRS voor een notioneel totaalbedrag van 175 miljoen € die de periodes van januari 2016 tot januari 2024 (75 miljoen €), tot juli 2024 (50 miljoen €) en tot april 2025 (50 miljoen €) dekken; de gemiddelde rente van de IRS bedraagt 0,4872%;
- de verwerving van twee CAP tegen respectievelijk 0,50% (30 miljoen €) en tegen 0,85% (25 miljoen €), die een periode van 5 jaar dekken die begint in juli 2015;
- de verwerving van een COLLAR tegen (0,5475% - 1,15%) (20 miljoen €), die een periode van 6 jaar dekt, vanaf januari 2016;
- de verlenging van twee bestaande IRS, waarvan de initiële vervaldag voorzien was voor eind 2017, voor 7 en 8 aanvullende jaren (voor een notioneel totaalbedrag van 50 miljoen €).

In de loop van het boekjaar 2015 heeft Befimmo bovendien meerdere IRS geherstructureerd (voor een notioneel totaal van 140 miljoen €) evenals Cross Currency Swaps (voor een notioneel totaal van 150 miljoen €) door hun indekkingsniveau op de marktrente af te stemmen.

Begin 2016, heeft Befimmo twee IRS opgezet voor een notioneel bedrag van 55 miljoen € die eind 2025 vervallen.

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (situatie op 16.02.2016) (in miljoen €)



JAARLIJKS GEMIDDELDE		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CAP	Notioneel (in miljoen €)	366	264	190	94	47	20	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,49%	1,38%	1,32%	0,83%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	70	51	50	22	20	20	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,94%	0,72%	0,71%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	736	716	760	685	596	548	496	438	296
	Gemiddelde rente ⁷ (in %)	1,22%	1,06%	1,01%	1,04%	1,09%	1,08%	1,01%	0,91%	0,93%

5. De intekening op COLLAR maakt mogelijk om de stijging van de rentevoeten (CAP) te beperken, maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

6. Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten die actief zijn vanaf de eerste week van januari 2016.

7. Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge.

FINANCIËLE RESULTATEN G4-EC1

Nettoactiefwaarde op 31 december 2015

Op 31 december 2015 heeft het nettoactief van Befimmo een totale waarde van 1.265,3 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 54,96 € per aandeel, tegenover 54,00 € per aandeel op 31 december 2014.

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(IN € PER AANDEEL)	(IN MILJOEN €)	AANTAL AANDELEN NIET AANGEHOUDEN DOOR DE GROEP
Intrinsieke waarde op 31 december 2014	54,00	1 195,4	22 138 280
Dividendsaldo van het boekjaar 2014		-19,0	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		0,1	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2015		-57,3	
Kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend		18,9	
Private plaatsing van 535 329 eigen aandelen		29,3	
Nettoresultaat op 31 december 2015		97,9	
Intrinsieke waarde op 31 december 2015	54,96	1 265,3	23 021 293

Evolutie van de resultaten

Analytische geconsolideerde resultatenrekening

(IN DUIZEND €)	31.12.2015	31.12.2014
Nettohuurresultaat	139 510	138 695
Nettovastgoedkosten	-12 808	-15 506
Operationeel vastgoedresultaat	126 702	123 189
Algemene kosten	-9 930	-11 110
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 675	1 289
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 098	113 369
Operationele marge	82,5%	81,7%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	967	632
Nettovastgoedresultaat	116 064	114 001
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-27 637	-28 104
Belastingen	-1 459	-1 119
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	86 968	84 779
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	10 984	9 278
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	- 25	-25 194
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	10 959	-15 916
Nettoresultaat	97 927	68 863
Courant nettoresultaat	87 249	84 779
EPRA earnings	86 282	84 146
Nettoresultaat (€/aandeel)	4,41	3,19
Courant nettoresultaat (€/aandeel)	3,93	3,93
EPRA earnings (€/aandeel)	3,89	3,90

De gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap hebben gewijzigd

De perimeter van de Vennootschap, voor de vastgoedportefeuille, wijzigde in het boekjaar 2015 als gevolg van volgende gebeurtenissen:

- de overdrachten van de gebouwen aan de rue Stassart in Namen, de Kasteelstraat 19 in Izegem en de Digue des Peupliers in Bergen;
- de integratie in de portefeuille, naarmate de werken vorderden, van het Gateway-gebouw.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt trouwens beïnvloed door de plaatsing van 535.329 eigen aandelen in november 2015 en de 347.684 nieuwe aandelen die uitgegeven werden in het kader van het keuzedividend van december 2015

Analyse van het nettoresultaat

Het **nettohuurresultaat** steeg met 0,8 miljoen €, of 0,6%. Deze verhoging is vooral te verklaren door de gecombineerde impact van een eenmalig effect dat verbonden is aan de start van de huurovereenkomst van 27,5 jaar in de nieuwe Paradis-Toren, de inning van een vergoeding wegens vervroegd vertrek begin 2015 en de vermindering van de huurinkomsten door de variatie in de vastgoedperimeter (-0,9 miljoen €).

Alle andere bestanddelen van het nettohuurresultaat (de komst van nieuwe huurders, de indexering en het vertrek van huurders) compenseren elkaar globaal.

De **nettovastgoedkosten** liggen 2,7 miljoen € lager. Deze evolutie heeft voornamelijk te maken met niet-recurrente elementen waaronder de inning van een vergoeding voor vervroegd vertrek en huurschade, een vermindering op het vlak van de kosten voor het vastgoedbeheer en minder kosten voor de studie van projecten.

Het **operationeel vastgoedresultaat** ligt zodoende 3,5 miljoen € (2,9%) hoger.

De evolutie van de **EPRA like-for-like net rental growth** komt voor 2015 op +1,16%.

De **algemene kosten** namen met 1,2 miljoen € af ten opzichte van 2014. Deze daling is hoofdzakelijk te verklaren door een vermindering van de juridische kosten (onder meer de kosten in verband met de nieuwe GVV-wet in 2014), de uitgaven die verbonden zijn aan de studie van projecten buiten de perimeter en een terugvordering van belastingen en heffingen.

De **andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen -1,7 miljoen € (tegen +1,3 miljoen € in 2014), wat vooral te maken heeft met de impact van de herwerking, volgens de IFRS-normen, van de huurvoordelen en huurvrije periodes die in de inkomsten werden verrekend (+1,5 miljoen €).

Een **globale meerwaarde** van 1,0 miljoen € werd geboekt bij de overdracht van verschillende gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo voor een globale verkoopprijs van 7,2 miljoen €.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen) bedraagt +11,0 miljoen €, of een verhoging van +0,46%, die nauw aanleunt bij deze die over het boekjaar 2014 (+0,41%) geregistreerd werd.

Het **geboekt financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) gaat van -28,1 miljoen € over het boekjaar 2014 naar -27,6 miljoen € over het boekjaar 2015. De gemiddelde financiële schuld over het boekjaar ligt op 1.087,4 miljoen €, tegen 1.012,8 miljoen € voor 2014. De lichte daling van de financiële kosten, hoewel het volume van de gemiddelde schuldenlast met 7,4% toenam, is te verklaren door de lagere gemiddelde kostprijs van de financiering, die van 3,16% in 2014 daalt naar 2,66% in 2015. Dit is voornamelijk het gevolg van de daling van de rentevoeten en de herstructurering van bepaalde indekkingsinstrumenten. De Euribor-tarieven bleven in 2015 historisch laag (gemiddelde Euribor 1 maand en 3 maand van -0,05%).

De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen** bedraagt bijna 0, tegen -25,2 miljoen € over het boekjaar 2014. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen stabiliseerde zich, na een forse daling in 2014 als gevolg van de grote krimp in de rentevoetcurve op 31 december 2014, vergeleken met deze op 31 december 2013.

Het **nettoresultaat** dat voortvloeit uit alle elementen hierboven belooft 97,9 miljoen € op 31 december 2015, vergeleken met 68,9 miljoen € op 31 december 2014.

De **EPRA earnings** bedraagt 86,3 miljoen €, of 2,5% hoger dan vorig boekjaar.

Ondanks de verhoging van het aantal aandelen in omloop (627.834), ligt de **EPRA earnings per aandeel** op 31 december 2015 op 3,89 € en bleef dus stabiel tegenover vorig jaar (3,90 € eind december 2014).

Analytische geconsolideerde balans

(IN MILJOEN €)	31.12.2015	31.12.2014
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 388,3	2 285,2
Andere activa	111,9	68,7
Totale activa	2 500,2	2 353,9
Eigen vermogen	1 265,3	1 195,4
Financiële schuld	1 123,9	1 048,6
vast	659,4	534,3
vlottend ¹	464,5	514,3
Andere schuld	111,0	109,9
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 500,2	2 353,9
LTV	45,66%	45,21%

1. Hoewel het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1, beschikt de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

Op 31 december 2015 bestaan de balansactiva voor 96% uit vastgoedbeleggingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, op basis van de waardebepaling door onafhankelijke vastgoedexperts, conform de IAS 40-norm. De waarde van deze portefeuille ligt 103,1 miljoen € hoger dan vorig jaar, door de acquisitie van het Gateway-gebouw (75 miljoen €), de renovatie- of ontwikkelingswerken in de portefeuille (22,6 miljoen €), de overdrachten van gebouwen die niet langer strategisch zijn (-6,0 miljoen €) en de variaties in de reële waarde van de gebouwen (11 miljoen €). De andere activa omvatten vooral een goodwill die werd vastgesteld bij de verwerving van Fedimmo in 2006 (14,6 miljoen €), indekkingsinstrumenten (50 miljoen €), handelsvorderingen (21,2 miljoen €) en belastingvorderingen (11,2 miljoen €).

De financieringsbronnen bestaan voor 51% uit eigen vermogen. De langlopende financiële schulden komen voor 209 miljoen € overeen met bankschulden, voor 162 miljoen €

met een retail obligatielening, voor 104 miljoen € met een geheel van Europese private plaatsingen en voor 183 miljoen € (tegen reële waarde) met een private plaatsing in de Verenigde Staten van Amerika.

De kortlopende financiële schulden bestaan voor 394 miljoen € uit handelspapier op korte termijn. De Vennootschap beschikt over bevestigde banklijnen van meer dan een jaar als back-up van deze financieringen.

De andere schulden bestaan hoofdzakelijk uit handelsschulden en andere kortlopende schulden (leveranciers voor 21 miljoen €, roerende voorheffing op het voorschot op dividend voor 14 miljoen €) en overlopende rekeningen (vooral vooraf geïnde onroerende inkomsten voor 24 miljoen €).

De LTV-ratio bedroeg 45,66% op 31 december 2015, iets hoger dan eind december 2014 (45,21%).

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN)

Het nettoresultaat over het boekjaar belooft 97.895.183,36 €.

Gezien het overgedragen resultaat op 31 december 2014 van 125.632.877,20 €, het nettoresultaat over het boekjaar en het resultaat van de verkoop van de eigen aandelen, komt het te bestemmen resultaat op 225.792.269,40 €.

Het resultaat over het boekjaar heeft betrekking op 23.021.293 aandelen, wat 1,53% meer is dan vorig boekjaar. Het hoger aantal uitgegeven aandelen is het gevolg van de creatie van 347.684 aandelen op 15 december 2015 in het kader van het voorschot op keuzedividend in aandelen dat Befimmo op 19 november 2015 uitvaardigde.

Overeenkomstig artikel 11, § 3 van de wet van 12 mei 2014 op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, wordt geen enkele toevoeging aan de wettelijke reserve uitgevoerd. Aan de Gewone Algemene Vergadering zal worden voorgesteld:

1. om de jaarrekeningen per 31 december 2015 goed te keuren, die conform het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, de toevoegingen aan de reglementaire reserves bevatten;

2. om, als vergoeding van het kapitaal, een dividend van 3,45 € bruto per aandeel uit te keren. Dit dividend zou bestaan uit enerzijds het voorschot op dividend van 57.338.145,20 €, of 1,9425 € netto per aandeel (2,59 € bruto per aandeel), uitgevaardigd op 27 oktober 2015, en anderzijds, een dividendsaldo van 19.798.311,98 €, of 0,6278 € netto per aandeel¹ (0,86 € bruto per aandeel), betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 30;
3. om het saldo, namelijk een bedrag van 115.775.835,78 €, over te dragen.

Het voor het boekjaar 2015 voorgestelde dividend (het voorschot op dividend dat op 27 oktober 2015 werd toegekend en het hierboven bedoelde dividendsaldo) beantwoordt aan artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's, in die zin dat het hoger ligt dan het vereiste minimum van 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, verminderd met de nettovermindering van de schuld van de Vennootschap tijdens het boekjaar, zoals ze blijkt uit de statutaire rekeningen.

1. De wijziging in de roerende voorheffing van 25% naar 27% vloeit voort uit de invoeging van de wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 december 2015 (artikel 92). Deze wijziging is van toepassing sinds 1 januari 2016.

Te bestemmen resultaat, voorstel resultaatverwerking (in €)

A. Nettoresultaat	97 895 183,36
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves (±)	-20 758 726,18
I. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (±)	-23 153 120,07
- Boekjaar	-10 983 669,83
- Vorige boekjaren	-9 814 211,85
- Realisatie vastgoed	-2 355 238,39
II. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (±)	- 599 413,83
VI. Toevoeging van de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (±)	-9 127 442,54
- Boekjaar	-9 127 442,54
- Vorige boekjaren	-
XI. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (±)	12 121 250,26
C. Vergoeding voor het kapitaal	-77 136 457,18
- Voorschot op het dividend van het boekjaar uitgekeerd in december 2015	-57 338 145,20
- Dividendsaldo van het boekjaar (betaalbaar na de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2016) ²	-19 798 311,98
D. Vergoeding voor het kapitaal, anders dan C	-

Verklarende tabel van het statutaire resultaat over het boekjaar 2015³ (in €)

Over te dragen resultaat op 31 december 2013	117 579 544,04
Resultaat over het boekjaar 2014	68 868 073,48
Te bestemmen resultaat op 31 december 2014	186 447 617,52
Voorschot op het dividend van het boekjaar 2014	-56 239 842,75
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n). Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	14 464 023,23
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2014	-19 038 920,80
Over te dragen resultaat op 31 december 2014	125 632 877,20
Impact van het resultaat op de rechtstreekse verkoop van de eigen aandelen	2 264 208,84
Resultaat over het boekjaar 2015	97 895 183,36
Te bestemmen resultaat op 31 december 2015	225 792 269,40
Voorschot op het dividend van het boekjaar 2015	-57 338 145,20
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n). Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-32 879 976,44
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2015 ²	-19 798 311,98
Over te dragen resultaat op 31 december 2015	115 775 835,78

MEIR,
ANTWERPEN

Caroline Kerremans -
IR & External Communication Manager,
 werkt bij Befimmo sinds 2010,
 partner van Philippe, fiere mama van Bill,
 gedreven Antwerpse met affiniteit voor Brussel!

Als rasechte Antwerpse kan ik het niet nalaten een woordje te schrijven over dat prachtige gebouw, gelegen op de Meir in Antwerpen. Als kind ontmoetten we onze vrienden op de Wapper alvorens naar school te vertrekken. Nadien kreeg ik de gelegenheid om het gebouw te bezoeken als lid van het Befimmo-team. Het gebouw heeft zoveel prachtige architecturale eigenschappen, maar de kofferruimte in de kelder en de koepel van het dak zijn onbeschrijflijk indrukwekkend!

2. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2016.

3. De lezer wordt verwezen naar de toelichting bij het statutaire eigen vermogen op pagina's 198 en 199 van de financiële staten.

EPRA BEST PRACTICES



FOUNTAIN PLAZA, BRUSSEL RAND



De European Public Real Estate Association (“EPRA”) publiceert aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste prestatie-indicatoren 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.

De Commissaris heeft nagegaan of de “EPRA earnings”, “EPRA cost ratio”, “EPRA NAV” en “EPRA NNNAV” ratio’s berekend werden volgens de definities 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 cijfers van de portefeuille werden nagekeken door vastgoedexpert Jones Lang LaSalle.

Kernprestatie-indicatoren

EPRA-INDICATOREN	DEFINITIES EPRA ¹		31.12.2015	31.12.2014
(1) EPRA earnings	Recurring earnings from core operational activities	in duizend € in €/aandeel	86 282 3,89	84 146 3,90
(2) EPRA cost ratio	Ratio of overhead and operating expenses on gross rental income	Inclusief leegstandskosten Exclusief leegstandskosten	16,62% 12,88%	19,69% 17,12%
(3) 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	in duizend € in €/aandeel	1 264 109 54,91	1 203 893 54,38
(4) EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes	in duizend € in €/aandeel	1 250 007 54,30	1 168 954 52,80
(5) (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income ² 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	in %	5,78%	5,89%
(ii) EPRA Topped-up NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents)	in %	5,91%	5,95%
(6) EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio	in %	6,35%	6,50%
(7) EPRA Like-for-Like	Like-for-Like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described	in %	1,16%	-2,83%

Tabel 1 - EPRA earnings

(IN DUIZEND €)	31.12.2015	31.12.2014
Nettoresultaat IFRS	97 927	68 863
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	-11 645	15 283
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-10 984	-9 278
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-967	-632
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	138	-
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	167	25 194
EPRA earnings	86 282	84 146
EPRA earnings (€/aandeel)	3,89	3,90

1. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities blijven in het Engels, net zoals oorspronkelijk gedefinieerd door EPRA.

2. Voor Befimmo komen de geannualiseerde huurinkomsten (of Annualised rental income) overeen met de jaarlijkse lopende huur op de afsluitingsdatum vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op ondertekende contracten zoals herzien door de vastgoedexperts.

Tabel 2 - EPRA cost ratio¹

(IN DUIZEND €)	31.12.2015	31.12.2014
Administratieve en operationele netto-uitgaven in de resultatenrekening	-23 280	-27 499
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 553	- 995
Nettovastgoedkosten	-12 808	-15 506
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-9 930	-11 110
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 675	1 289
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de huurvrije periodes	1 547	-1 178
ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	138	-
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-23 280	-27 499
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5 235	3 586
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-18 045	-23 913
I. (+) Huurinkomsten	140 063	139 690
Brutohuurinkomsten (C)	140 063	139 690
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	16,62%	19,69%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	12,88%	17,12%

Tabellen 3 en 4 - EPRA NAV & NNAV

(IN DUIZEND €)	31.12.2015	31.12.2014
Intrinsieke waarde	1 265 295	1 195 448
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,96	54,00
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	173	205
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	-1 359 ²	8 240
EPRA NAV	1 264 109	1 203 893
EPRA NAV (in € per aandeel)	54,91	54,38
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	1 359	-8 240
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-15 461	-26 698
EPRA NNAV	1 250 007	1 168 954
EPRA NNAV (in € per aandeel)	54,30	52,80

1. Voor meer informatie, gelieve de "Analyse van het nettoresultaat" te raadplegen, op pagina 56 van het Verslag.

2. De rubriek "Reële waarde van de financiële instrumenten" omvat vanaf 2015, naast de financiële dekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie in de reële waarde van de USPP-schuld. De reële waarde van de cross currency swaps in portefeuille kan inderdaad niet in overweging worden genomen zonder rekening te houden met de gecumuleerde variaties in de reële waarde van de USPP-schuld, waarvan ze de risico's van schommelingen in de wisselkoersen en rentevoeten afdekken. Met de toepassing van die zelfde verwerking zou het bedrag van 8.240 duizend € dat in 2014 werd meegedeeld, op 23.461 duizend € komen.

Tabel 5 - EPRA Net Initial Yield (NIY) & Topped-up NIY

(IN DUIZEND €)	31.12.2015	31.12.2014
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 388 290	2 285 235
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	-157 386	-60 665
Vastgoed bestemd voor verkoop	-484	-1 967
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 230 420	2 222 603
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	56 422	56 629
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 286 842	2 279 232
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	138 692	142 005
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ³	-6 464	-7 727
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	132 228	134 279
Toe te voegen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1 593	424
Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	1 292	951
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	135 113	135 654
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,78%	5,89%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,91%	5,95%



LA PLAINE,
BRUSSEL GEDECENTRALISEERD

Delia Agneessens - Communication Officer,
werkt bij Befimmo sinds 2011, bezielde tekenares

Het gebouw La Plaine heeft mij altijd geïnspireerd.

Het pand werd opgetrokken in 1995, of twintig jaar geleden. Het is dus even oud als onze geliefde Venootschap. Het is één van de eerste acquisities van Befimmo. Twintig jaar later is La Plaine nog altijd een heuse parel in de portefeuille van Befimmo, die al vele jaren verhuurd is aan Beobank.

Het is gewoonweg een magistraal pand dat afstraalt op de hele Generaal Jacqueslaan.

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

Tabel 6 - Investment Property Rental Data

SECTOR	BRUTOHUUR- INKOMSTEN (IN DUIZEND €)	NETTOHUUR- INKOMSTEN (IN DUIZEND €)
Brussel centrum (CBD)	78 792	77 619
Brussel gedecentraliseerd	4 953	2 278
Brussel rand	8 972	8 053
Wallonië	10 449	9 503
Vlaanderen	30 173	29 105
Luxemburg stad	5 162	5 031
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	138 501	131 590
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS		
Huurinkomsten met betrekking tot:		
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)	0	-2
- Vastgoed bestemd voor verkoop	22	7
- Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	776	593
- Vastgoed verkocht gedurende de laatste 12 maanden	212	303
Andere vastgoedkosten	0	-5 789
Totaal	139 510³	126 702⁴

Tabel 7 - Vastgoedbeleggingen - Like for Like Net Rental Growth

SECTOR (IN DUIZEND €)	31.12.2015				
	VASTGOED AANGEHOUDEN GEDURENDE 2 OPEENVOLGENDE JAREN	VERWERVINGEN	OVERDRACHTEN	VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	VASTGOED IN BOUWPROCES OF ONTWIKKELING ⁵
Brussel centrum (CBD)	73 710	1 116	-	-	3 386
Brussel gedecentraliseerd	2 278	-	-	-	-
Brussel rand	6 859	-	-	-	-
Wallonië	3 810	-	193	7	5 692
Vlaanderen	29 071	-	145	-	-
Luxemburg stad	5 031	-	-	-	-
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	120 760	1 116	338	7	9 078
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:					
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)					
- Een vergoeding voor de vervroegde opzegging van een huurovereenkomst in 2015					
Andere vastgoedkosten⁵					
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					

- Vanaf het boekjaar 2015 publiceert Befimmo de huoppervlaktes (d.w.z. de bovengrondse oppervlaktes), terwijl ze vroeger de totale oppervlaktes van de gebouwen publiceerde.
- De jaarlijkse lopende huur op de afsluitingsdatum vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op ondertekende contracten zoals herzien door de vastgoedexperts.
- Het totaal van de "Brutohuurinkomsten" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Het totaal van de "Nettohuurinkomsten" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

VERHUURBARE OPPERVLAKTE ¹ (IN M ²)	LOPENDE HUUR ² (IN DUIZEND €)	GERAAMDE HUURWAARDE (ERV) VOOR DE LEEGSTAND (IN DUIZEND €)	GERAAMDE HUURWAARDE (ERV) (IN DUIZEND €)	LEEGSTANDSGRAAD 31.12.2015 (IN %)	LEEGSTANDSGRAAD 31.12.2014 (IN %)
372 823	82 055	3 011	75 994	3,96	4,06
46 125	5 662	2 031	7 323	27,74	37,34
101 452	9 549	2 835	12 532	22,63	23,75
68 929	9 811	204	8 988	2,27	-
235 946	29 167	576	28 629	2,01	0,50
12 247	5 368	148	5 278	2,80	3,85
837 522	141 611	8 805	138 743	6,35	6,50

TOTALE NETTO- HUUR- INKOMSTEN ⁴	31.12.2014					TOTALE NETTO- HUUR- INKOMSTEN ⁴	EVOLUTIE VASTGOED AANGEHOUDEN GEDURENDE 2 OPEENVOLGENDE JAREN
	VASTGOED AANGEHOUDEN GEDURENDE 2 OPEENVOLGENDE JAREN	VERWERVINGEN	OVERDRACHTEN	VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	VASTGOED IN BOUWPROCES OF ONTWIKKE- LING ⁵		
78 212	71 236	116	-	-	4 125	75 477	3,47%
2 278	3 419	-	-	-	-	3 419	-33,36%
6 859	7 378	-	-	-	-	7 378	-7,04%
9 702	3 696	-	1 705	90	4 523	10 015	3,10%
29 215	28 677	-	240	-	-	28 917	1,37%
5 031	4 975	-	-	-	-	4 975	1,14%
131 298	119 381	116	1 945	90	8 648	130 180	1,16%
-2						-5	
1 194						-	
-5 789						-6 986	
126 702						123 189	

Vastgoedbeleggingen - Valuation data

SECTOR	REËLE WAARDE (IN DUIZEND €) 31.12.2015	REËLE WAARDE (IN DUIZEND €) 31.12.2014	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE (IN DUIZEND €) 31.12.2015	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE (IN DUIZEND €) 31.12.2014
Brussel centrum (CBD)	1 226 002	1 233 500	1 641	-4 704
Brussel gedecentraliseerd	91 849	97 053	-5 865	-1 277
Brussel rand	144 703	144 324	-4 191	-14 173
Wallonië	187 882	179 837	8 404	-6 774
Vlaanderen	493 163	483 319	9 692	15 528
Luxemburg stad	86 820	84 571	2 229	1 819
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring¹	2 230 420	2 222 603	11 910	-9 582
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS				
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	157 386	60 665	-779	18 860
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde balans IFRS	2 387 806	2 283 268	11 131	9 278

Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

SECTOR	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVER- EENKOMSTEN OP 31.12.2015 (IN JAREN)	EINDVERVALDAG				
		EINDVERVALDAG	IN 2016	IN 2017	IN 2018-2020	VANAF 2021
Brussel centrum (CBD)	7,79	1 483	2 850	24 395	52 948	
Brussel gedecentraliseerd	4,42	31	-	4 747	904	
Brussel rand	5,92	482	295	2 653	6 110	
Wallonië	19,57	237	-	-	9 573	
Vlaanderen	10,71	822	-	931	27 414	
Luxemburg stad	4,37	1 575	-	1 324	2 469	
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	8,82	4 630	3 145	34 050	99 418	

SECTOR	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVER- EENKOMSTEN OP 31.12.2015 (IN JAREN)	EERSTVOLGENDE VERVALDAG				
		EERSTE VERVALDAG	IN 2016	IN 2017	IN 2018-2020	VANAF 2021
Brussel centrum (CBD)	7,26	2 849	12 552	19 146	47 129	
Brussel gedecentraliseerd	3,40	564	1 077	3 363	678	
Brussel rand	2,71	1 785	2 740	4 232	782	
Wallonië	19,57	237	-	-	9 573	
Vlaanderen	10,68	827	207	721	27 411	
Luxemburg stad	2,09	1 618	828	2 367	554	
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	8,16	7 880	17 404	29 830	86 129	

1. De gewogen gemiddelde duur is berekend rekening houdend met de lopende projecten en het gebouw bestemd voor verkoop.

2. Jaarlijkse lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op getekende contracten zoals herzien door de vastgoedexperts.

	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE (IN %) 31.12.2015	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE (IN %) 31.12.2014	EPRA NET INITIAL YIELD (IN %) 31.12.2015	EPRA NET INITIAL YIELD (IN %) 31.12.2014	OMSLAG- PERCENTAGE (IN %) 31.12.2015	OMSLAG- PERCENTAGE (IN %) 31.12.2014	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR' (IN JAREN) 31.12.2015	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR' (IN JAREN) 31.12.2014
	0,13	-0,37	6,39	6,32	-11,94	-14,03	7,25	7,84
	-6,00	-1,75	2,74	3,42	-5,06	-7,97	3,40	3,54
	-2,81	-8,94	5,13	5,47	1,17	-5,52	2,71	2,73
	4,62	-9,12	4,61	5,32	-11,43	-6,39	19,57	19,49
	2,00	3,31	5,55	5,63	-3,89	-2,16	10,68	11,34
	2,66	2,20	5,40	6,00	-4,50	-6,56	2,09	1,60
	0,53	-0,45	5,78	5,89	-8,41	-9,69	8,60	8,64
	-0,49	9,12						
	0,47	0,41						

EINDVERVALDAG

GERAAMDE HUURWAARDE
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN
DIE AFLOPEN
(IN DUIZEND €)

	IN 2016	IN 2017	IN 2018-2020	VANAF 2021
	1 432	2 849	18 496	50 573
	22	-	4 889	982
	451	216	2 509	6 464
	153	-	-	8 630
	637	-	1 084	26 335
	1 468	-	1 237	2 437
	4 164	3 065	28 215	95 421

EERSTVOLGENDE VERVALDAG

GERAAMDE HUURWAARDE
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN
MET EERSTVOLGENDE
VERVALDAG
(IN DUIZEND €)

	IN 2016	IN 2017	IN 2018-2020	VANAF 2021
	2 772	12 939	12 846	44 794
	486	1 083	3 626	698
	1 733	2 654	4 466	787
	153	-	-	8 630
	642	192	889	26 332
	1 507	823	2 255	557
	7 294	17 691	24 084	81 797



Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring¹

	HUDIGE KOSTPRIJS (IN DUIZEND €)	GESCHATTE TOEKOMSTIGE KOSTPRIJS (IN DUIZEND €)	TE ACTIVEREN INTERCALAIRE INTERESTEN (IN DUIZEND €)	GESCHATTE TOTALE KOSTPRIJS (IN DUIZEND €)	VOORZIENE AFWERKINGS- DATUM	VERHUURBARE OPPERVLAKTE	% VERHUURD
Brederode 9 en Namen 48	4 522	10 036	84	14 642	Midden 2016	8 200 m ²	11,5%
WTC IV	15 706	²	-	²	In functie van de commercialisering	53 500 m ²	Te bouwen
Guimard	760	11 531	134	12 424	Tweede kwartaal 2017	5 400 m ²	-
Gateway	75 430	71 020	-	146 450	Vierde kwartaal 2016	34 000 m ²	100%
Totaal	96 418	92 587	218	173 516			
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS							
Reële waarde van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring in de geconsolideerde balans IFRS VOOR werken	58 465						
Verskil tussen huidige kostprijs en de reële waarde op 31 december 2015 en de [reële waarde VOOR werken + kostprijs van de werken]	2 502						
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring in de geconsolideerde balans IFRS	157 386						

1. Deze tabel omvat de projecten die werden overgebracht in de rubriek «Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring» en voor dewelke de uitgaven reeds werden gestart.

2. Bedrag in functie van de commercialisering.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

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

BREDERODE 13, BRUSSEL CENTRUM



VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE

BLUE TOWER, BRUSSEL LOUIZAWIJK



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

Befimmo onthoudt zich ervan om vooruitzichten te publiceren wat betreft de variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen (IAS 39) en de evolutie van de reële waarden van de portefeuille (IAS 40). De IAS 39 en 40 normen zijn inderdaad niet-gerealiseerde bestanddelen van de resultatenrekening. Wat de vooruitzichten betreft, beperkt Befimmo zich dus tot de toekomstige EPRA earnings.

VOORUITZICHTEN VOOR DE EPRA EARNINGS

De vooruitzichten zijn gebaseerd op een stabiele perimeteer wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft. Wel wordt rekening gehouden met de hypothese dat de aandeelhouders elk jaar de mogelijkheid benutten om het dividend in nieuwe aandelen te bekomen naar rato van ongeveer 30%¹ van het bedrag van het voorschot op nettodividend van de roerende voorheffing dat in december² wordt aangeboden en ook met de overdrachten van (niet langer strategische) gebouwen die

worden overwogen voor 2016 (voor ongeveer 14,63 miljoen € op basis van de reële waarde van de betrokken gebouwen op 31 december 2015, wat een jaarlijks lopende huur van 1,1 miljoen € op 31 december 2015 voorstelt). Ze houden dus geen rekening met nieuwe acquisities of eventuele nieuwe investeringen, met uitzondering van de voorziene werken. Bijgevolg is in de vooruitzichten geen enkele hypothese van groei verwerkt.

Hypothesen

Voor de opmaak van de vooruitzichten werden volgende externe en interne hypothesen in aanmerking genomen:

	GEREALISEERD		HYPOTHESEN	
	2015	2016	2017	2018
Externe hypothesen waarop de Vennootschap geen invloed kan uitoefenen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijkse gemiddelde)	1,05%	1,54%	1,20%	1,30%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,05%	-0,22%	-0,16%	0,18%
Interne hypothesen waarop de Vennootschap ten minste een gedeeltelijke invloed kan uitoefenen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	1,19%	1,45%	1,20%	1,30%
Percentage van inning huurgelden ³	91,87%	91,93%	92,85%	90,29%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,66%	2,20%	2,28%	2,37%
Totaal aantal aandelen	23 021 293	23 277 085	23 535 719	23 787 888

- De indexeringspercentages die op de huurprijzen worden toegepast, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van de evolutie van de gezondheidsindex die het Planbureau opmaakt (vijfjarenplan, gepubliceerd in juli 2015 en update van de vooruitzichten op korte termijn in december 2015).
- De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door drie belangrijke Belgische financiële instellingen, en van de marktpercentages ("forward") voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden eind januari 2016 opgesteld.
- De hypothesen voor de percentages van de inning van huurgelden zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. Deze komen overeen met de verhouding van de netto gerealiseerde inkomsten die werden geboekt (2015) of gebudgetteerd (2016 en volgende) tot het potentieel inkomen.
- De gemiddelde financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de aankoop van indekkingsinstrumenten.

1. In 2015 werd een gedeelte 44% van de coupons die het dividend vertegenwoordigen geherinvesteerd in nieuwe aandelen.

2. Het bedrag van het voorschot op dividend dat in de vooruitzichten vooropgesteld werd (met betrekking tot drie kwartalen) wordt verondersteld op 2,59 € bruto per aandeel te blijven.

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

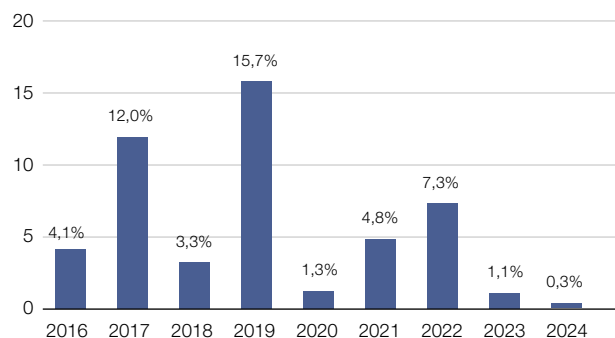
Vastgoedhypothese

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

Vervaldagen van de huurovereenkomsten

De grafiek hierna toont de impact over het volledige jaar (in %) van de vervaldagen van de huurovereenkomsten (1st mogelijke vervaldag) op ondertekende contracten op 31 december 2015. Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2015. Elk percentage komt overeen met de som van de jaarlijkse huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar¹.

Vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerst mogelijke vervaldag) – Impact over het volledig jaar (in %)

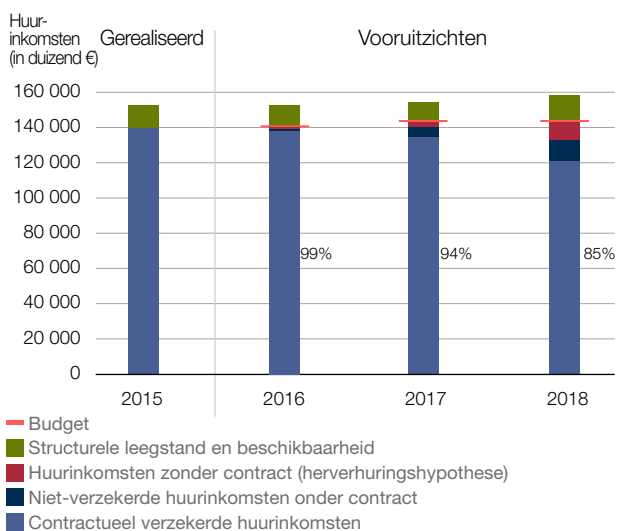


Contractueel verzekerde huurinkomsten

De grafiek hierna illustreert de risico's op de inkomsten die in de vooruitzichten zijn opgenomen. De potentieel risicohoudende huurinkomsten (met een vervaldag in de volgende drie jaren) worden in de vooruitzichten voor de EPRA earnings weergegeven op basis van een geschatte waarschijnlijkheid van het vertrek van de huurder.

Voor het boekjaar 2016 bijvoorbeeld, blijkt uit deze grafiek duidelijk dat de gebudgetteerde inkomsten voor 99% resulteren uit gewaarborgde contracten. Voor datzelfde jaar is dus 1% van het gebudgetteerde inkomen niet verzekerd onder contract (er is een vervaldag) en/of is gebaseerd op hypothesen voor herverhuur. Tevens wordt de potentiële huur uit de leegstaande oppervlaktes (weergegeven in het groen in de grafiek), gewaardeerd op basis van de geraamde huurwaarde.

Contractueel verzekerde huurinkomsten



Vastgoedlasten

Voor de opmaak van de budgetten voor onderhouds- en herstellingswerken in de gebouwen, voor toeslagen voor maintenance en totale waarborg, de opmaak van de boedelbeschrijvingen bij begin en einde van de huurovereenkomst ten laste van de Vennootschap, en ook van de andere diverse kosten, worden de volgende belangrijkste hypothesen gehanteerd:

- de gemeenschappelijke lasten, taksen, onroerende voorheffing en erelonen van de beheerder van de leegstaande oppervlaktes zijn ten laste van Befimmo. De meest gebruikte verdeelsleutel van de lasten is de oppervlakte (bedrag per m²). Er kunnen daarnaast echter nog andere verdeelsleutels zijn voor de verdeling van de kosten;
- bij elke herverhuur worden makelaarscommissies meegerekend, in verhouding tot de jaarlijkse huurprijs en afhankelijk van de verwachte moeilijkheid om een huurder te vinden (hogere kosten in de rand bijvoorbeeld). Deze erelonen voor de makelaar worden meestal bepaald op basis van een percentage van de jaarlijkse huurprijs;
- wanneer een huurder een gebouw verlaat, worden de vrijgekomen oppervlaktes weer helemaal in orde gebracht. De budgetten voor de werken om de vrijgemaakte oppervlaktes weer op te knappen, die ten laste worden genomen, worden opgemaakt op basis van een forfaitair bedrag per m². Daaruit volgt een kost van respectievelijk 0,7 miljoen €, 0,5 miljoen € en 0,1 miljoen € voor de boekjaren 2016 tot 2018, (tegen 0,5 miljoen € dat ten laste werd genomen in 2015);
- wanneer een huurder een oppervlakte verlaat, wordt hem een schadevergoeding aangerekend, die bestaat uit een inschatting van de huurschade en rekening houdt met 1 maand onbeschikbaarheid voor verhuur.

1. De huurinkomsten met vervaldag in december worden hernomen in het jaar volgend op deze vervaldatum.

Geplande en ingeschatte werken voor de drie volgende jaren

	HUUR- OPPERVLAKTE	LOCATIE	TYPE	VOORUITZICHTEN (IN MILJOEN €)		
				2016	2017	2018
Ikaros Business Park Fase I	9 600 m ²	Brussel, rand	Renovatie	2,9	6,5	-
Brederode 9 en Namen 48	8 200 m ²	Brussel CBD, centrum	Renovatie	10,1	-	-
Brederode Corner	6 500 m ²	Brussel CBD, centrum	Renovatie	0,3	4,1	9,0
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	12,0	1,8	²
Quatuor Building	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	2,3	4,3	36,5
Paradis Express	20 000 m ²	Luik	Bouw	2,6	17,7	26,7
Energie-investeringen en andere				27,8	15,2	7,1
Totaal				58,1	49,7	79,3

Financiële hypothesen

Het vooropgesteld financieel resultaat is gebaseerd op volgende voornaamste hypothesen voor de financieringen van de herfinanciering:

- gebruik van het handelspapierprogramma voor ongeveer 350 miljoen € in 2016, 300 miljoen € in 2017 en 250 miljoen € in 2018, op basis van het uitstaande bedrag van respectievelijk 373,50 miljoen € en van 393,75 miljoen € op 31 december 2014 en op 31 december 2015;
- een surplus aan financiering om voldoende liquide middelen te hebben om onder meer een periode van 12 maanden te anticiperen op de vervaldagen voor de herfinanciering van de instrumenten van de debt capital market (retail bonds, EUPP en USPP), met een minimum surplus van ongeveer 100 miljoen €;
- herfinanciering van de instrumenten van de debt capital market op hun respectievelijke vervaldag voor dezelfde notionele bedragen en voor een duur van 7 jaar, met een marge tegen de huidige marktvoorwaarden (voor corporate obligaties met een gelijke rating), verhoogd met een vaste rentevoet (overeenstemmend met de forward rentevoet IRS 7 jaar, bepaald op basis van de curve van de rentevoeten eind januari 2016);
- herfinanciering van de bilaterale kredietlijnen op hun vervaldag, door middel van een bankfinanciering tegen variabele rentevoet, met een marge (de commissies bij opneming inbegrepen) en een commissie bij niet-opneming conform de voorwaarden die de banken momenteel stellen. Het notioneel bedrag van deze kredietlijn evolueert op grond van de vervaldagen van de bilaterale lijnen, maar ook naargelang van de evolutie van het vooropgestelde schuldniveau met het oog op een behoud van het hierboven vermelde surplus van financiering;
- er worden kosten voor de uitgifte van leningen (“upfront fee” van de banken en bijhorende kosten) geraamd volgens de hierboven opgesomde herfinancierings hypothesen, en op basis van de bekomen voorwaarden voor recente herfinancieringen. Deze kosten worden gespreid over de duur van de financiering;
- om het risico van schommelingen in rentevoeten op haar financiële schuld tegen vlottende rentevoeten te beperken, heeft Befimmo financiële instrumenten verworven (CAP, FLOOR en IRS) die volgens de norm IAS 39 inzake de financiële instrumenten, echter niet als indekkingsinstrumenten³ worden bestempeld;
- de vooruitzichten zijn gegrond op de hypothese dat de rating van de Vennootschap in de komende boekjaren op het niveau BBB/stabiel blijft;
- de raming van het gemiddeld aantal aandelen in de komende boekjaren, is gebaseerd op het werkelijk gemiddeld aantal over het boekjaar dat op 31 december 2015 werd afgesloten en steunt op de hypothese van een keuzedividend op het voorschot op dividend dat voor de boekjaren 2016 tot 2018 wordt voorgesteld;
- er werd geen enkele hypothese van vervroegde terugbetaling van financieringen in aanmerking genomen.

2. Bedrag in functie van de commercialisering.

3. Gelieve de financiële staten (pagina 183) te raadplegen voor mere informatie.

EPRA-EARNINGS PROGNOSETABEL

(IN DUIZEND €)	GEREALISEERD	VOORUITZICHTEN		
	2015	2016	2017	2018
Huurinkomsten	140 063	140 051	142 991	142 832
Met verhuur verbonden kosten	-553	-919	-960	-968
Nettohuurresultaat	139 510	139 133	142 031	141 864
Nettovastgoedkosten	-12 808	-16 144	-10 539	-7 972
Operationeel vastgoedresultaat	126 702	122 989	131 492	133 892
Algemene kosten van de Vennootschap	-9 930	-10 533	-11 472	-11 483
Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill impairment)	-1 536	-1 060	-281	261
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115 236	111 396	119 739	122 670
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-27 495	-23 501	-25 561	-26 511
Belastingen	-1 459	-1 170	-1 175	-1 180
EPRA earnings	86 282	86 724	93 003	94 980
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,89	3,77	3,99	4,03
Gemiddeld aantal aandelen	22 198 549	23 032 506	23 288 423	23 546 773

? "Begrippenlijst"

BESCHRIJVING VAN DE RUBRIEKEN VAN DE EPRA-EARNINGS PROGNOSETABEL

Huurinkomsten, kosten in verband met de huur en nettovastgoedkosten

Deze inkomsten en kosten worden individueel geraamd voor elk gebouw, op basis van de contracten. Dit geldt zowel voor de huur als voor de huurlasten (verzekeringscontracten, "totale waarborg"-contracten, enz.). De andere vastgoedkosten worden geraamd op basis van de ervaring van Befimmo en van haar dochteronderneming Befimmo Property Services in het beheer en het onderhoud van haar vastgoedpatrimonium. De hypothesen die worden opgemaakt in verband met de herverhuur na afloop van de huurovereenkomst stroken met de marktpraktijken en zijn gegrond op de ervaring van Befimmo. Deze hebben ook een impact op de raming van de makelaarscommissies en van de kosten voor huurleegstand. Deze commissies en lasten worden ook verrekend bij de niet-recurrente vastgoedkosten van de Vennootschap.

De vastgoedkosten omvatten ook alle personeelskosten van de vastgoedafdeling evenals de kosten voor studies met betrekking tot de gebouwen in de portefeuille (kosten voor advocaten, fiscale experts, due diligence of makelaarscommissies in het kader van een juridische, fiscale, financiële of technische analyse van een vastgoedproject).

De stijging van de nettovastgoedkosten in de vooruitzichten voor het boekjaar 2016 ten opzichte van het boekjaar 2015 is onder meer toe te schrijven aan uitzonderlijke elementen die zich eenmalig in 2015 voordeden, de verhoging van de personeelskosten en de makelaarscommissies.

De daling van deze lasten in de volgende jaren is onder meer gebaseerd op de hypothese van de geleidelijke verhuur van de leegstaande oppervlaktes waarvoor de Befimmo de taken en lasten draagt, de vermindering van de makelaarscommissies en andere eenmalige elementen.

De kosten voor de overdracht van gebouwen worden niet als lasten verrekend, maar worden afgetrokken van de gerealiseerde meer-/minderwaarde.

Algemene kosten van de Vennootschap

Deze kosten worden geval per geval berekend op basis van de cijfers van de vroegere boekjaren en van de recente en verwachte evoluties van de Vennootschap. De meeste worden geïndexeerd voor de komende boekjaren.

De personeelskosten variëren aan een coherent ritme rekening houdend de vooropgestelde evoluties in de omvang van het team in de komende boekjaren.

Andere operationele opbrengsten en kosten

De andere geraamde operationele inkomsten en kosten beantwoorden aan de herverwerking van het effect van de spreiding van de huurvrije periode, die op de huurinkomsten wordt toegepast, overeenkomstig de IFRS-normen.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit:

- financiële kosten in verband met de schuld tegen variabele rentevoet, die worden berekend met toepassing van de hierboven beschreven rentevoethypothesen, vermeerderd met de desbetreffende marges;
- financiële kosten op de schuld tegen vaste rentevoet;
- rente-opbrengsten of -kosten met betrekking tot de afgeleide instrumenten;
- andere financiële resultaten, die hoofdzakelijk bestaan uit de kosten die horen bij de financieringslijnen bij banken (reservatiecommissies bij kredietopeningen, opnemingscommissies en kosten bij de uitgifte van leningen) en andere prestatiekosten die de banken factureren.

Het financieel resultaat wordt ook beïnvloed door de activeering van de intercalaire intresten, berekend op basis van het gemiddeld financieringspercentage van de Vennootschap in het betrokken boekjaar (deze worden geactiveerd zodra de werken starten tot de voorlopige oplevering).

Andere elementen van het nettoresultaat

Zoals eerder aangegeven, publiceert Befimmo geen vooruitzichten voor de variaties in de reële waarden van de gebouwen en van de financiële activa en verplichtingen.

Ter informatie, op basis van de gegevens op 31 december 2015 mag er niettemin worden geraamd dat een vermindering van de reële waarde (IAS 40) met 1% van de vastgoedportefeuille een impact van zowat 23,88 miljoen € op het nettoresultaat zou hebben, wat zou leiden tot een variatie van zowat 1,04 € van de intrinsieke waarde per aandeel, en van 0,46% op de LTV-ratio¹.

Bovendien zou de variatie in de vooruitzichten betreffende de evolutie van de rentevoeten op korte termijn een variatie in de reële waarde kunnen genereren van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden (IAS 39). Op basis van hun reële waarde op 31 december 2015 kan worden geraamd dat wanneer de rentevoeten van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling 0,5% lager waren geweest dan de curves op 31 december 2015, de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -23,77 miljoen € had bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie +23,12 miljoen € belopen hebben.

Dergelijke variaties (IAS 39 en 40) hebben geen impact op de EPRA earnings die de Vennootschap genereert.

SCHULD EN LTV

Op kruissnelheid zou de LTV-ratio van Befimmo zowat 50% bedragen. Befimmo is waakzaam over het beheer van de benutting van haar schuldvermogen.

De nominale nettoschuldprognose ligt op 1.197,96 miljoen € eind 2016, 1.220,98 miljoen € eind 2017 en 1.271,94 miljoen € eind 2018.

1. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

DIVIDENDPROGNOSE VAN HET BOEKJAAR 2016

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2016, bij gelijke perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van een 3,77 € per aandeel.

Als alles voor het overige gelijk blijft en op basis van deze vooruitzichten meent Befimmo, bij gelijke perimeter, in staat te zijn een brutodividend te kunnen voorzien van 3,45 € per aandeel voor het boekjaar 2016. Het zou ook kunnen betaald worden met een voorschot¹ van 2,59 € in december

2016 en een saldo¹ van 0,86 €² in mei 2017. Op basis van een beurskoers van 55,00 € en op basis van de intrinsieke waarde van 54,96 € op 31 december 2015, zou dit dividend een brutorendement van 6,3% geven.

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

Disclaimer

Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo. 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 vastgoedmarkt. Gezien de huidige onzekere situatie en de economische stilstand 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 marktevolutie, 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 dit 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 de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en op de financiële diensten en 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.



1. Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.
2. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% vanaf januari 2016.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Aan de Raad van Bestuur van Befimmo NV Waversesteenweg 1945 - B-1160 Brussel

25 maart 2016

Geachte mevrouw

Geachte heren

Befimmo NV (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (“de Groep”)

Wij brengen verslag uit over de prognose van Befimmo NV (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (de “Groep”), betreffende de EPRA Earnings (zoals gedefinieerd in december 2014 in het rapport “Best Practices Recommendations” van de European Public Real Estate Association) voor de periodes van 12 maanden eindigend op 31 december 2016, 31 december 2017 en 31 december 2018 (de “Prognose”). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in het hoofdstuk “Vooruitzichten van de EPRA Earnings” (bladzijden 69 tot 74) van het jaarlijks financieel verslag 2015 van de Groep, gedateerd 25 maart 2016 (het “Jaarlijks financieel verslag 2015”). Wij brengen echter geen verslag uit over de hoofdstuk “Andere elementen van het nettoresultaat”, ‘Schuld en LTV’ en over de “Dividendprognose van het boekjaar 2016” zoals vermeld op bladzijden 73 en 74 van het Jaarlijks financieel verslag 2015. Dit verslag is vereist door Bijlage I, item 13.2 van de EG Verordening nr. 809/2004 (de “Prospectus Verordening”) en wordt enkel afgeleverd om aan deze vereiste te voldoen en niet voor enig ander doel.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de “Bestuurders”) om de Prognose van de EPRA Earnings voor te bereiden, in overeenstemming de Prospectus Verordening.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, zoals vereist door de Prospectus Verordening, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan U te melden.

Behoudens enige verantwoordelijkheid als gevolg van, en beperkt door, artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 (Wet op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot verhandeling op een gereguleerde markt) ten opzichte van enige partij, aanvaardden wij geen enkele verantwoordelijkheid noch enige schuld ten opzichte van enige derde persoon voor enig verlies geleden door deze derde persoon als gevolg van of op basis van dit verslag of onze verklaring, welke enkel is vereist en alleen wordt afgeleverd om aan de vereisten van Bijlage I punt 23.1 van de Prospectus Verordening te voldoen, en waarbij wij de toestemming geven tot opname van dit verslag in het Registratiedocument.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in het hoofdstuk “Vooruitzichten van de EPRA Earnings” van het Jaarlijks financieel verslag 2015 en is gebaseerd op een projectie voor de periodes van 12 maanden eindigend op 31 december 2016, 31 december 2017 en 31 december 2018. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 “The Examination of Prospective Financial Information” zoals

uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de raad van bestuur behoren, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de raad van bestuur en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de raad van bestuur ons onrealistisch lijkt.

De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en verklaringen te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Prognose naar behoren werd samengesteld op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de Prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de Prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn.

Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken werden uitgevoerd.

Oordeel

Naar onze mening, is de Prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen van de raad van bestuur en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep.

Verklaring

Voor doeleinde van artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 zijn wij verantwoordelijk voor dit verslag als deel van het Registratiedocument en verklaren wij dat wij alle redelijke stappen hebben ondernomen teneinde te verzekeren, naar best vermogen, dat de in dit verslag opgenomen informatie overeenstemt met de feiten en geen weglatingen bevat die mogelijks een impact zouden hebben. Dit verslag is opgenomen in het Registratiedocument in overeenstemming met Bijlage I punt 1.2 van de Prospectus Verordening.

Hoogachtend

De commissaris

DELOITTE

Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

BEFIMMO OP DE BEURS

OCEAN HOUSE, BRUSSEL RAND



BEFIMMO-AANDEEL

Kerncijfers

	31.12.2015	31.12.2014
Aantal uitgegeven aandelen	23 021 293	22 673 609
Aantal aandelen niet in handen van de groep	23 021 293	22 138 280
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	22 198 549	21 570 715
Hoogste koers (in €)	69,70	63,70
Laagste koers (in €)	53,59	49,14
Slotkoers (in €)	55,00	60,21
Aantal verhandelde aandelen ¹	20 379 355	12 777 448
Dagelijks gemiddeld volume ¹	79 607	50 108
Velociteit van de free float ¹	116%	77%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	89%	89%
Brutodividend (in € per aandeel) ²	3,45	3,45
Brutorendement ³	6,27%	5,73%
Return op koers ⁴	-2,92%	26,47%

Evolutie van de beurskoers

In een context van volatiele financiële markten onderging het Befimmo-aandeel grote schommelingen tijdens het boekjaar 2015. Het sloot op 31 december 2015 af op 55,00 €, tegen 60,21 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van de dividenden, die in 2015 werden uitgekeerd (3,45 € bruto per aandeel), biedt het een return op koers van -2,92% op een jaar. In 20 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 7,5%⁵.

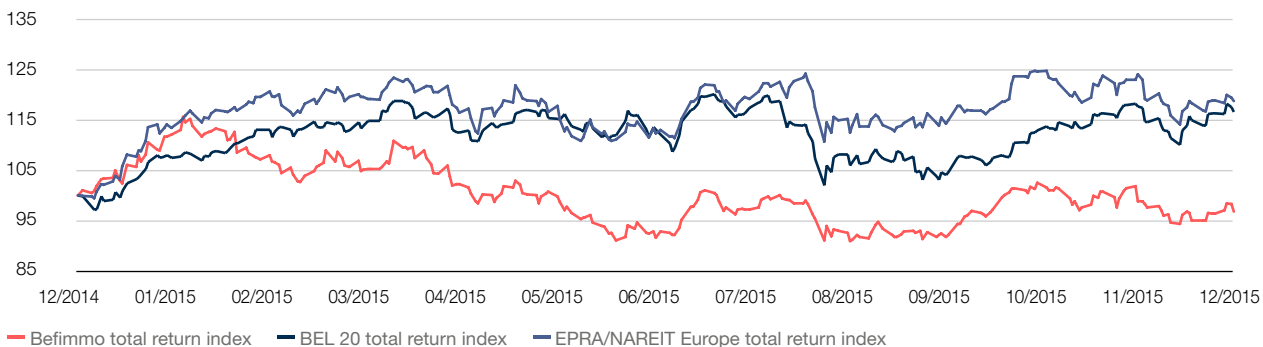
Het aantal uitgegeven aandelen van Befimmo ging tijdens het boekjaar wel van 22.673.609 naar 23.021.293, of 1,5% meer, als gevolg van de creatie van 347.684 aandelen in het kader van de uitkering van het voorschot op dividend in aandelen in december.

Op 31 december 2015 werd het Befimmo-aandeel verhandeld aan zijn intrinsieke waarde. Op 31 december 2015 had Befimmo een beurskapitalisatie van 1.266.171.115 €.

Op basis van de transacties die op alle marktplatforms werden geregistreerd, vertoont het Befimmo-aandeel een groeiende liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 79.607¹ aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 116%. Deze groei van het gemiddeld dagelijks volume sluit aan op de algemene markttrends.

Op 4 maart 2016 werd de nieuwe samenstelling van de BEL20 index aangekondigd door Euronext Brussels. Vanaf 21 maart 2016 zal het Befimmo-aandeel niet langer deel uitmaken van deze index.

Evolutie van de total return index van Befimmo ten opzichte van de total index van de indexen BEL 20 en EPRA/NAREIT Europe



1. Bron: Kempen & Co. Op basis van de handel op alle platforms.

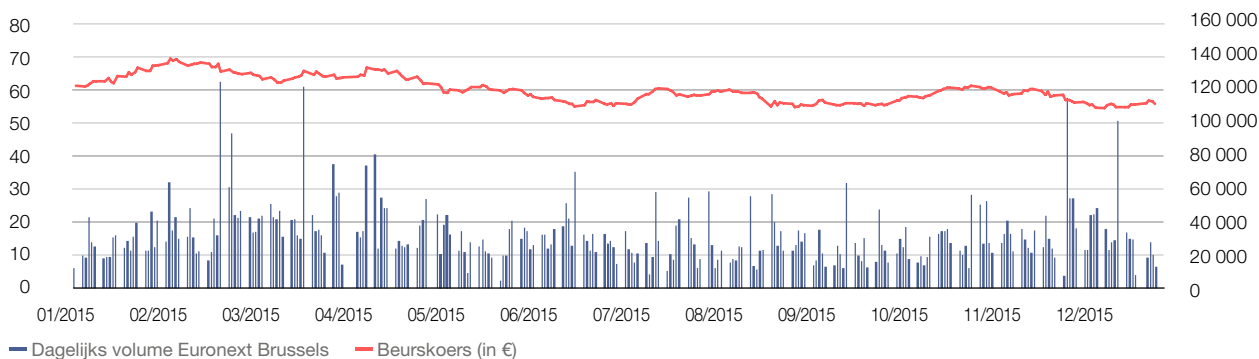
2. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% vanaf januari 2016.

3. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

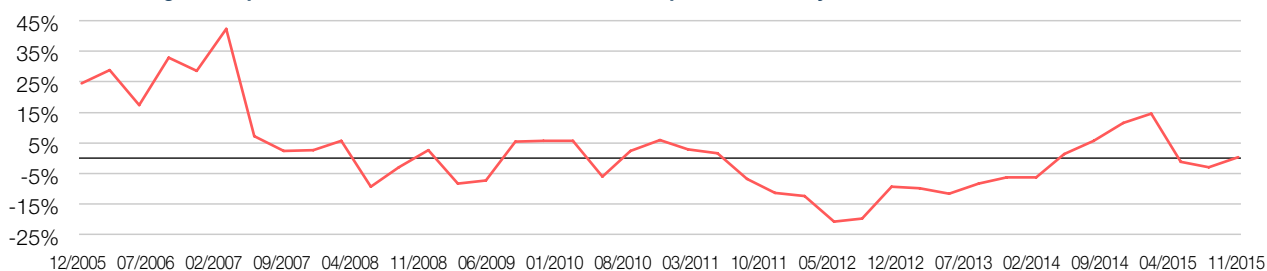
4. Over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend en met de deelname aan het keuzedividend.

5. Rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend (bron: KBC Securities).

Beurskoers en volumes (01.01.2015 tot 31.12.2015)



Premie en disagio ten opzichte van de intrinsieke waarde over een periode van 10 jaar



Over een periode van 10 jaar noteert het Befimmo-aandeel een gemiddelde premie van 2,19% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

DIVIDEND VAN HET BOEKJAAR 2015

Uitkering van het voorschot op dividend: herinvestering van 44% in nieuwe aandelen

Een gedeelte van 44% van het voorschot op dividend van het boekjaar 2015 werd uitgekeerd in nieuwe aandelen (i.e. 347.684 nieuwe aandelen) aan 54,39 € per aandeel. Dit trok het eigen vermogen van de Vennootschap met 18,9 miljoen € op.

Dividendsaldo over het boekjaar 2015

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 26 april 2016, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2015, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 €¹ bruto per aandeel uit te keren.

Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend van 2,59 € bruto per aandeel aanvullen dat in december 2015 werd uitgekeerd. Zo zal, zoals voorzien, het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel komen.

Verkoop van aandelen aan toonder

	AANTAL UITGEGEVEN AANDELEN	AANTAL AANDELEN AANGEHOUDEN DOOR DE GROEP	INDELING VAN DE AANDELEN AANGEHOUDEN DOOR DE GROEP		FRACTIEWAARDE (IN €) (AFGEROND)	TEGENWAARDE PER AANDEEL AANGEHOUDEN DOOR DE GROEP (IN €)	PERCENTAGE IN HET KAPITAAL (OP BASIS VAN DE UITGEGEVEN AANDELEN)
			BEFIMMO	DOCHTERON- DERNEMINGEN			
Situatie op 31 december 2014	22 673 609	535 329	535 329	-	14,53	55,44	2,36%
Private plaatsing van eigen aandelen - 30 november 2015		- 535 329	- 535 329		14,53	54,75 ²	-2,36%
Kapitaalverhoging van 18 december 2015 in het kader van de keuzedividend	347 684				14,53		
Situatie op 31 december 2015	23 021 293	-	-	-	14,53	-	-

1. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% vanaf januari 2016.

2. Bedrag netto van kosten.

Verkoop van aandelen aan toonder

In het kader van de dematerialisatie³ van de laatste overblijvende aandelen aan toonder van de Vennootschap, vol-

deed Befimmo aan de bepalingen van de wet van 14 december 2005 houdende de afschaffing van effecten aan toonder.

AANDEELHOUDERSTRUCTUUR

De Vennootschap voorziet een statutaire aangiftedrempel van 3% voor de toepassing van de wettelijke regels in verband met de bekendmaking van de belangrijkste deelnemingen in de emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn voor verhandeling op een gereguleerde markt.

Voor bijkomende informatie, gelieve de bijlage 2 van het Verslag op pagina 216 te raadplegen.

Volgens de ontvangen kennisgevingen ziet de structuur van het aandeelhouderschap van Befimmo NV er als volgt uit:

Aandeelhouderschap

AANGEVERS	AANTAL (AANGEGEVEN) AANDELEN	DATUM VAN DE VERKLARING	(IN %)
Ageas en verbonden vennootschappen	2 393 476	10.02.2015	10,4%
AXA Belgium NV	2 467 295	15.12.2015	10,7%
BlackRock Inc.	664 130	06.02.2014	2,9%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	17 496 392	15.12.2015	76,0%
Totaal	23 021 293		100%

Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van de informatie verkregen van de aandeelhouder.

AANDEELHOUDERSAGENDA

Aandeelhoudersagenda 2016

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2015	vrijdag 25 maart 2016
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2015	dinsdag 26 april 2016
Uitkering van het dividendsaldo van het boekjaar 2015 op vertoon van coupon nr. 30	
- Ex-date	woensdag 4 mei 2016
- Record date	donderdag 5 mei 2016
- Uitbetaling	vanaf vrijdag 6 mei 2016
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2016	woensdag 4 mei 2016 ⁴
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016	woensdag 20 juli 2016 ^{4,5}
Tussentijdse verklaring op 30 september 2016	donderdag 27 oktober 2016 ⁴
Uitkering van het voorschot ⁶ op dividend van het boekjaar 2016 op vertoon van coupon nr. 31	
- Ex-date	maandag 19 december 2016
- Record date	dinsdag 20 december 2016
- Uitbetaling	vanaf woensdag 21 december 2016
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2016	donderdag 16 februari 2017 ⁴
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016	vrijdag 24 maart 2017
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016	dinsdag 25 april 2017
Uitkering van het dividendsaldo ⁶ van het boekjaar 2016 op vertoon van coupon nr. 32	
- Ex-date	woensdag 3 mei 2017
- Record date	donderdag 4 mei 2017
- Uitbetaling	vanaf vrijdag 5 mei 2017

3. Voor meer informatie, gelieve de aankondiging van 3 augustus 2015 in het kader van artikel 11 § 1 van de wet van 14 december 2005, zoals aangepast door de wet van 21 december 2013 en gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be), te raadplegen.

4. Publicatie na sluiting van de beurs.

5. Verandering van datum t.o.v. de datum die aanvankelijk werd gepubliceerd in het persbericht van 18 februari 2016.

6. Onder voorbehoud van een beslissing van de Raad van Bestuur.



 België — Brussel Luchthaven — 34.000 m²
 Architecten: Jaspers — Eyers Architects & A2RC Architects



18 jaar

Duur van de huurovereenkomst met Deloitte



Ligging

Gelegen onmiddellijk naast de landingsbaan van de luchthaven van Brussel



34.000 m²

Oppervlakte in aanbouw



GATEWAY



**Stéphane dos Santos -
Assets & Corporate
Accounting Coordinator,**
werkt bij Befimmo sinds 2015,
heeft een passie voor cijfers

“Ik ben mijn hart verloren aan het toekomstige Gateway-gebouw. Ik werk nu een jaar bij Befimmo en dit is de eerste acquisitie waar ik aan meewerkte. Bovendien, omdat ik me bezighoud met de eigenaarsboekhouding, was ik rechtstreeks betrokken bij de oprichting van de NV BEWAY (dochteronderneming van Befimmo en Fedimmo en eigenaar van het Gateway-gebouw), bij de boekhoudsystemen en de eerste afsluiting. Ook zijn unieke en strategische ligging op de luchthaven van Brussel kan ik erg smaken.”

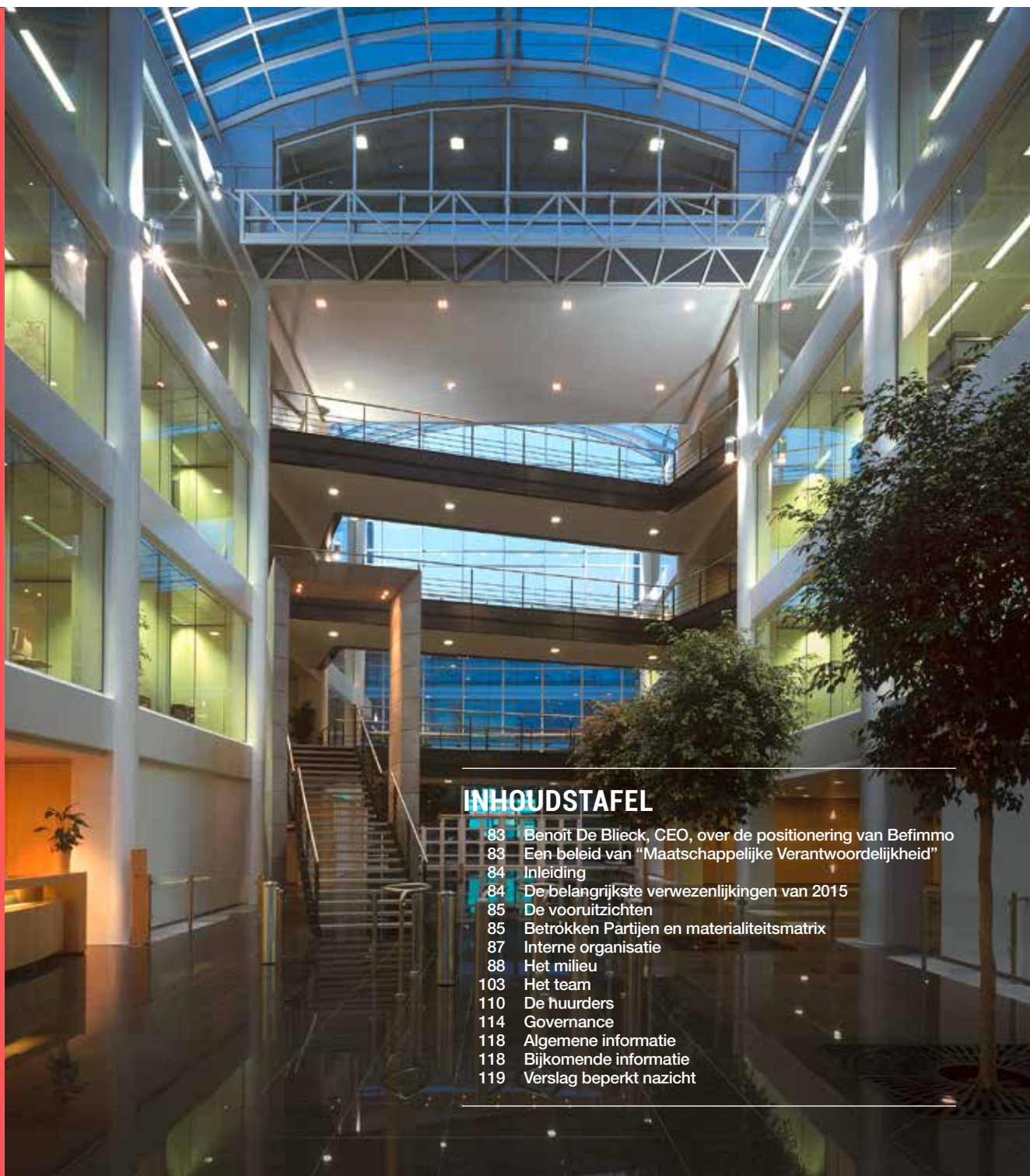


Cédric Biquet - Chief Investment Officer,
werkt bij Befimmo sinds 2003, omgeschoold sporter

“Voor mij vertegenwoordigt het Gateway-gebouw op de eerste plaats de prachtige constructie die we zullen bewonderen na afloop van de werken: een prestigieus gebouw dat goed presteert, uniek gelegen is en zo perfect beantwoordt aan de kwaliteitscriteria die Befimmo voorop stelt. Maar het is ook de kroon op een zeer complex investeringsdossier en een overnameproces met enkele onverwachte wendingen. Tegelijk was het een voorbeeld van zeer mooie samenwerking en een geslaagde afloop als kers op de taart. De hele ervaring is zeer zeker onvergetelijk!”

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

MEDIA, BRUSSEL RAND



INHOUDSTAFEL

83	Benoît De Blicq, CEO, over de positionering van Befimmo
83	Een beleid van "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid"
84	Inleiding
84	De belangrijkste verwezenlijkingen van 2015
85	De vooruitzichten
85	Betrokken Partijen en materialiteitsmatrix
87	Interne organisatie
88	Het milieu
103	Het team
110	De huurders
114	Governance
118	Algemene informatie
118	Bijkomende informatie
119	Verslag beperkt nazicht

BENOÎT DE BLIECK, CEO, OVER DE POSITIONERING VAN BEFIMMO

G4-1

“We hebben een proces van dialoog met al onze betrokken partijen opgezet, om onze positie als verantwoordelijke onderneming en eigenaar voortdurend te verbeteren.

- **Verantwoordelijk in onze strategie** | We willen een referentie zijn en hebben de ambitie om ons te onderscheiden aan de hand van innovatie en door de “Maatschappelijke Verantwoordelijkheid” in onze globale strategie te integreren, om zo waarde te creëren voor al onze betrokken partijen.
- **Verantwoordelijk ten opzichte van onze betrokken partijen** | We zetten proactief motiverende acties op waarvan de effecten gemeten worden en die inspelen op de verwachtingen van onze betrokken partijen. We streven naar het evenwicht tussen hun verwachtingen en de uitdagingen waar we geregeld mee te maken krijgen. Befimmo wil een verantwoordelijk eigenaar zijn, door een proactief beheer van haar portefeuille om de verwachtingen van haar huurders zo goed mogelijk in te vullen, en door vooruit te lopen op de evoluties in de werkwijze.
- **Verantwoordelijk zijn buiten onze eigen activiteiten** | Wij willen buiten het kader van onze eigen activiteiten gaan door al onze betrokken partijen maximaal te sensibiliseren en te inspireren om onze kwalitatieve en kwantitatieve maatschappelijke doelstellingen te halen.

- **Verantwoordelijk ten opzichte van ons team** | We stellen alles in het werk om een verantwoordelijke werkgever te zijn team, door de naleving en de ontwikkeling van de drie basiswaarden van de Vennootschap: Professionalisme, Engagement, Teamgeest.
- **Verantwoordelijk in onze communicatie** | We handelen in alle transparantie in een optiek op lange termijn, door bijzonder aandacht te schenken aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en ook aan de zorgvuldigheid, de juistheid en de transparantie van de financiële en niet-financiële mededelingen.”



EEN BELEID VAN “MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID”

G4-14 G4-18 G4-23

Befimmo evolueerde sinds 2008 geleidelijk van een kwalitatief Milieubeleid naar een echt beleid van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Befimmo is ervan overtuigd dat een proactieve aanpak op langere termijn leidt tot een gunstige positionering in haar activiteiten en wat reputatie betreft en de facto dus tot een betere rentabiliteit. Daarom heeft ze dit beleid geïntegreerd in haar globale strategie.

Befimmo beseft dat doeltreffend bestuur op lange termijn een geëngageerde aanpak veronderstelt, met toepassing van het voorzorgsprincipe. Dit betekent de risico's vooraf inschatten en de kosten beheersen. Het is inderdaad zo dat Befimmo, door het in kaart brengen van de risico's die haar kunnen aantasten (en die uitvoerig worden beschreven in het

hoofdstuk “Risicofactoren”), meteen ook de nodige maatregelen invoert om vooruit te lopen op deze risico's en om hun mogelijke impact te beperken.

► “Risicofactoren, op pagina 2”

Maatschappelijke Verantwoordelijkheid als een strategische krachtlijn beschouwen, komt voor Befimmo neer op kansen grijpen om haar prestaties te verbeteren en zo op middellange en lange termijn waarde te creëren voor al haar betrokken partijen. Befimmo mikt op uitmuntendheid en heeft niet enkel de ambitie om zich te onderscheiden, maar ook om een referentie te worden op het gebied van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, die vooruit loopt op de economische, maatschappelijke en milieu-evoluties en die innoveert.

INLEIDING

G4-1 G4-19 G4-20 G4-21

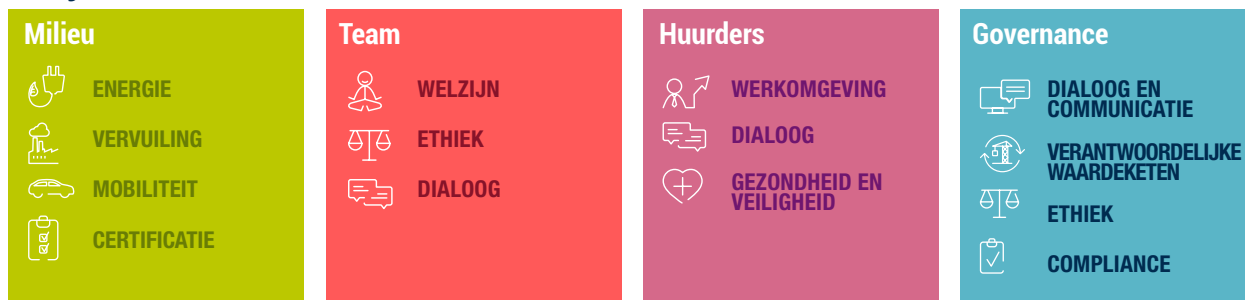
Befimmo heeft de principes van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid centraal gesteld in haar strategie en vertaald in haar dagelijkse werking, door vooruit te lopen op de economische, maatschappelijke en milieu-evoluties. Door de jaren heen werkte ze een MVO-strategie uit die inzoomt op thema's die zowel Befimmo als haar betrokken partijen als materieel beschouwen.

Befimmo gaat voortdurend in dialoog met al haar interne en externe betrokken partijen, om haar positionering als verantwoordelijke onderneming en eigenaar te blijven verbeteren. De opmaak van haar materialiteitsmatrix maakte het Befimmo mogelijk om haar MVO-strategie te verfijnen en

14 prioriteiten te bepalen - op maatschappelijk, economisch en milieuvlak - waaraan ze voorrang geeft. Deze werden gegroepeerd onder vier grote pijlers: **het Milieu, het Team, de Huurders en Governance**.

Het antwoord op deze prioriteiten heeft de vorm van specifieke verbintenissen en acties, kwantificeerbare en meetbare doelstellingen op lange termijn, die hierna worden beschreven en ook uitvoerig worden belicht in het MVO-Actieplan. Dit Plan, dat jaarlijks opgemaakt en herzien wordt, is als bijlage opgenomen bij dit Verslag (op pagina 226) en staat ook op de website van Befimmo.

4 Pijlers - 14 Prioriteiten



DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN VAN 2015

Concreet heeft Befimmo het hele boekjaar 2015 door zich verder ingespannen om het energieverbruik (gas, elektriciteit en water) en de afvalproductie in haar gebouwen te verminderen. Ze zette zich ook verder in om haar BREEAM-certificatie te verbeteren en sensibiliseerde haar huurders voor de milieu-uitdagingen door ze haar milieusamenwerkingsovereenkomst voor te leggen.

Als verantwoordelijke eigenaar beseft Befimmo heel goed dat de waarde van een gebouw niet enkel meer afgemeten wordt aan zijn intrinsieke waarde, maar ook op basis van andere criteria die verbonden zijn aan duurzame ontwikkeling. De grafiek (hierna) schetst de daling van de CO₂e-uitstoot¹ verbonden aan de directe en indirecte energie, die tussen 2008 en 2015² gehaald werd, vergeleken met de investeringen die in de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) gebeurden.

Deze forse daling van de CO₂e-uitstoot, namelijk globaal -64%, is de vrucht van voortdurende investeringen sinds 2008 om de energie- en milieuprestaties van de gebouwen te verbeteren.

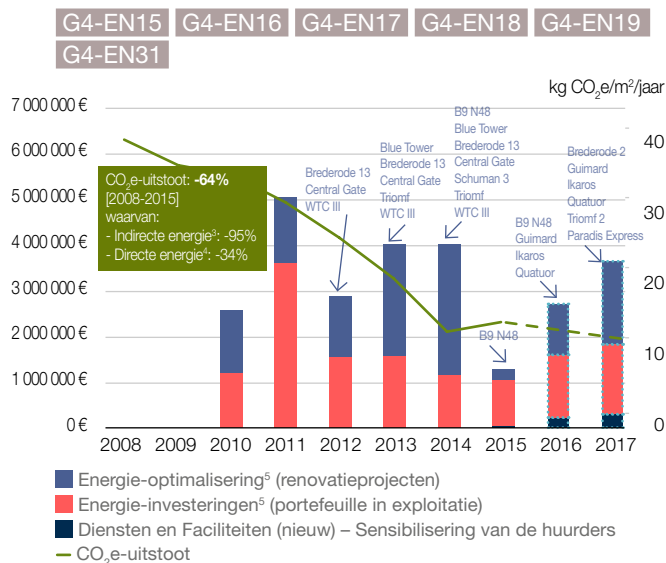
Deze investeringen worden op twee niveaus uitgevoerd:

- Portefeuille in exploitatie:** Befimmo hanteert sinds enkele jaren een meerjarig investeringsplan (gemiddeld 2 miljoen €/jaar) voor werken om de energie- en milieuprestaties van de gebouwen in exploitatie te verbeteren (buiten de gebouwen die een zware renovatie ondergaan), zoals de afschaffing van verwarmingsketels op stookolie, de installatie van wateropvangsystemen, de verbetering van de BREEAM-certificaties, de aanbreng van zonnepanelen, de plaatsing van warmtekrachtkoppeling, de vervanging en/of optimalisering van bepaalde technische installaties, enz.
- Renovatie-/bouwprojecten:** een deel van de kostprijs van de projecten werd specifiek besteed aan het halen van optimale energieprestaties. Het is niet enkel de bedoeling om zich te schikken naar de vigerende regelgeving of er zelfs op vooruit te lopen, maar ook om te voldoen aan de verwachtingen van de huurders, de investeerders en de aandeelhouders.

1. De tabel van de uitstootfactoren is te vinden in de Methodologie op pagina's 101 en 102.

2. De stijging met 12% van de specifieke CO₂e-uitstoot (kg CO₂e/m²) in 2015 ten opzichte van 2014 is te verklaren door het gegeven dat 2015 kouder was dan 2014 (1.828 graaddagen in 2014, tegen 2.112 graaddagen in 2015), met het gevolg dat het absolute gasverbruik in de portefeuille toenam.

Daling van de CO₂e-uitstoot sinds 2008 en vooruitzichten voor 2016 en 2017



Buiten haar terugkerende activiteiten, werkte Befimmo ook aan andere uitdagingen die ze als prioritair beschouwt, zoals:

- (i) de globale analyse van haar **waardeketen** om haar systeem voor de aankopen en voor de beoordeling van de leveranciers te structureren en te professionaliseren, door ook rekening te houden met maatschappelijke en milieucriteria;
- (ii) de analyse van haar **werkomgeving**, om die te verbeteren en zo goed mogelijk te beantwoorden aan de behoeften van haar team. Het doel is om in de loop van 2016 een flexibele werkplek te kunnen aanbieden die aangepast is aan de moderne technologieën en uitwisselingen tussen, en de creativiteit van haar medewerkers bevordert. Deze analyse maakt deel uit van een globale denkoefening rond de werkwijze (Smart Ways of Working) en zijn evolutie. Zo'n werkplek aanbieden, dat is de visie die Befimmo zich eigen heeft willen maken, om als "leverancier van kantooruimte" in alle logica bij haar eigen werking te beginnen.

DE VOORUITZICHTEN

Voor de komende jaren stelt Befimmo zich tot doel om enerzijds te blijven investeren in haar portefeuille, met het oog op duurzaamheid, en om de projecten die al lopen of gepland zijn, uit te voeren om de doelstellingen te halen. Anderzijds wil ze ook haar proces van dialoog voortzetten, met het streven naar het best mogelijke evenwicht tussen de verwachtingen van de betrokken partijen en de uitdagingen waar ze geregeld mee te maken krijgt.

Daarnaast wil Befimmo ook haar onrechtstreekse impact verhogen door **zich nog sterker op de huurders te richten**, met diensten en installaties die ze hun al aanbiedt en

nog meer zal aanbieden in de toekomst (geïllustreerd in de grafiek hiervoor). Omdat de tevredenheid van haar huurders haar prioriteit is, stelt Befimmo, altijd al, alles in het werk om hen goed gelegen, flexibele, milieuvriendelijke en goed presterende gebouwen van kwaliteit aan te bieden. Ze zal er vandaag meer dan ooit op toezien om hen persoonlijke en volledige diensten ter beschikking te stellen en haar gebouwen optimaal uit te trusten. Befimmo zal tevens nog proactiever zijn in haar aanpak van sensibilisering van de huurders wat betreft de energie- en milieukwesties.

► "De huurders, op pagina 110"

BETROKKEN PARTIJEN EN MATERIALITEITSMATRIX

G4-12 G4-18 G4-23 G4-24 G4-25 G4-26 G4-37 G4-43 G4-45

Gezien haar beurskapitalisatie (1,3 miljard €), haar aandeelhouders, haar team, dat in de voorbije tien jaar sterk groeide, maar ook haar vastgoedportefeuille en de invloed van die portefeuille op het milieu, kan Befimmo niet anders dan voortdurend toetsen hoe ze haar impact op de maatschappij kan beperken, terwijl ze zich tegelijk economisch kan blijven ontwikkelen en haar dialoog met de betrokken partijen kan verbeteren. Zo heeft Befimmo, met het oog op de voortdurende verbetering **G4-DMA** **G4-35** van haar MVO-beleid, een materialiteitsstudie uitgevoerd en gaf ze in 2013 de aanzet tot een proces van voortdurende dialoog met al haar interne en externe betrokken partijen.

Deze materialiteitsoefening, waarvan de gedetailleerde methodologie beschreven wordt op haar website⁶, maakte het Befimmo mogelijk (i) om haar maatschappelijke, economische en milieuprioriteiten in kaart te brengen en te hiërarchiseren op basis van hun belang voor Befimmo en voor haar betrokken partijen, maar ook (ii) om haar MVO-beleid te verfijnen en (iii) op de eerste plaats in te werken op thema's die als prioritair beschouwd worden.

Befimmo werkt vandaag aan de prioritaire uitdagingen die uitgelicht zijn op de matrix (geïllustreerd hierna), zonder daarom de andere thema's die als minder prioritair op korte termijn worden beschouwd, te verwaarlozen. Deze zullen op middellange en/of lange termijn worden geanalyseerd en aangepakt.

3. Elektriciteit (196 g CO₂e/kWh) | Groene-energiecontracten (0 g CO₂e/kWh).

4. Gas (188 g CO₂e/kWh), Warmtenetwerk (43 g CO₂e/kWh) en Stookolie (2.662 kg CO₂e/l).

5. Energie-investeringen (direct en indirect), buiten investeringen in verband met de milieu-aspecten.

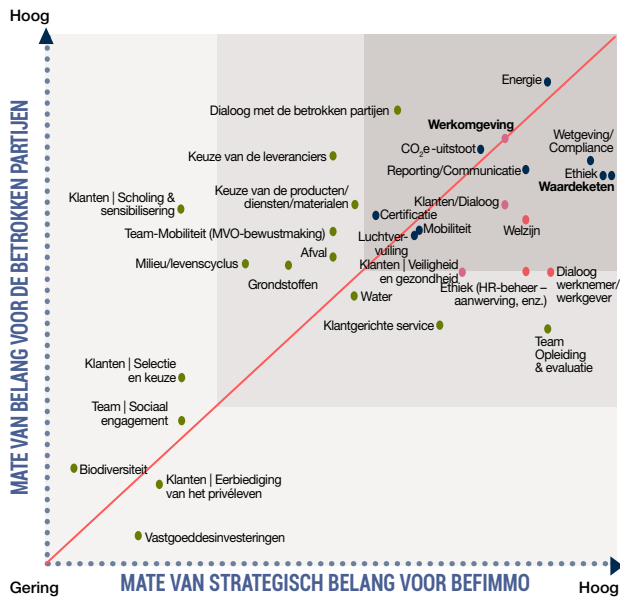
6. Meer info over de methodologie is te vinden in de rubriek "Materialiteitsmatrix" op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

Update en evolutie van de matrix

De matrix wordt jaarlijks herzien om ze aan te passen aan onder meer de geleidelijke evolutie van de markt, de veranderingen in de regelgeving, de nieuwe verwachtingen van de betrokken partijen, enz. Daarom werden in de voorbije twee jaar twee prioriteiten toegevoegd, namelijk de uitdaging van de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, verbonden aan de **waardeketen**, de structurele evolutie van de **werkwijze en -omgeving**, en meer specifiek het gebruik van de kantoren wat zowel de huurders als het team van Befimmo aanbelangt.

De matrix zal eind 2016 grondig herbekeken worden, in het kader van de overschakeling van de ISO 14001-norm van de versie 2004 naar de versie 2015

Materialiteitsmatrix



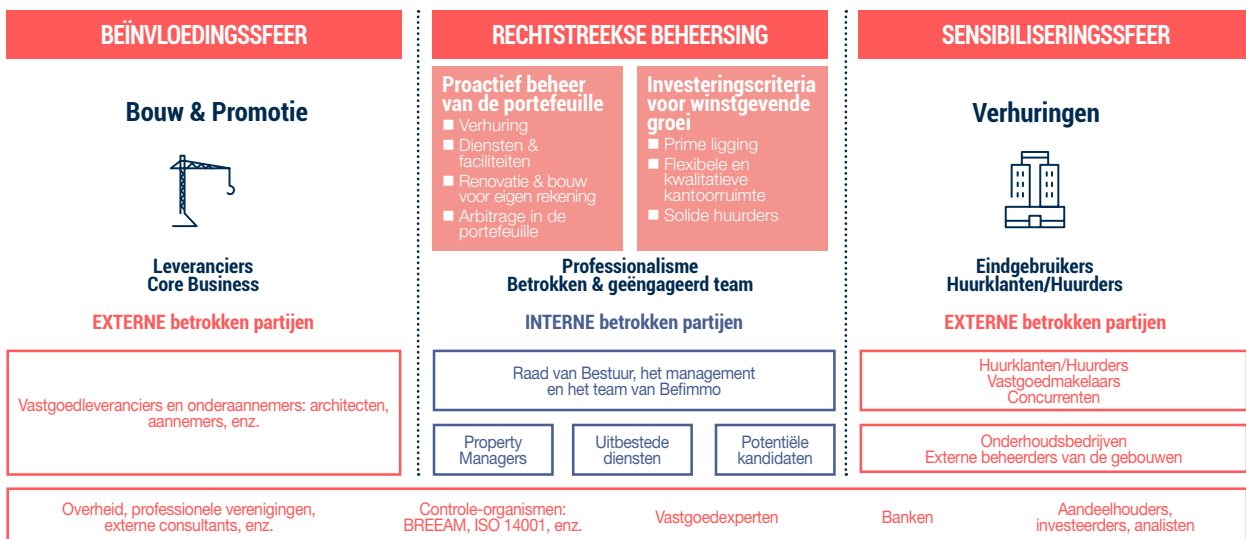
Geïntegreerde betrokken partijen in de waardeketen

Bij de bepaling van haar betrokken partijen houdt Befimmo rekening met elke speler die actief of passief betrokken is bij een beslissing of een project van de Vennootschap, d.w.z. alle interne en externe betrokken partijen die optreden in de waardeketen (zie schema hierna). Deze betrokken partijen worden gerangschikt op basis van hun impact op de activiteiten die Befimmo uitoefent en op de mogelijkheid om ze te beïnvloeden en/of te sensibiliseren voor de maatschappelijke, economische en milieukwesties.

Befimmo verbindt er zich toe om rekening te houden met de verwachtingen van haar betrokken partijen bij de uitstippeling van haar strategie en om geregeld met hen een open dialoog aan te gaan en constructief te overleggen. De dialogen met deze verschillende betrokken partijen worden uitvoerig beschreven in de documenten die op de website van Befimmo worden gepubliceerd in de rubrieken: "Communicatie met de externe en interne betrokken partijen" en "Analyse van de verwachtingen van de betrokken partijen".

© www.befimmo.be

Betrokken partijen



INTERNE ORGANISATIE

G4-17 G4-34 G4-35 G4-36 G4-42 G4-44 G4-48 G4-49

Vandaag maakt Befimmo's Maatschappelijke Verantwoordelijkheid deel uit van haar dagelijks beheer. Meer en meer medewerkers van het team van Befimmo zijn van ver of van nabij, naargelang hun eigen competentiegebied, betrokken bij deze aanpak en zijn zich heel goed bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het leefmilieu.

Op **strategisch vlak** bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CMVO) uit 5 personen, van wie er 3 Effectief Bedrijfsleider zijn: de **Chief Executive Officer (CEO)**, de **Chief Financial Officer (CFO)**, de **Chief Operating Officer (COO)**, het **Head of Environmental Management (HEM)** en de **CSR Manager (CSR)**. Deze cel komt elk kwartaal samen en staat in voor de opmaak en de opvolging van het MVO-Actieplan en voor de toekenning van de gepaste middelen en werkt actief mee aan de jaarlijkse directiebeoordeling van het Milieumanagementsysteem ISO 14001. Ook de Bestuurders van Befimmo nemen deel aan de bepaling en de goedkeuring van de budgetten en de belangrijke beslissingen inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, met name tijdens de strategische raden en tijdens de geplande kwartaalvergaderingen bij de publicatie van de resultaten.

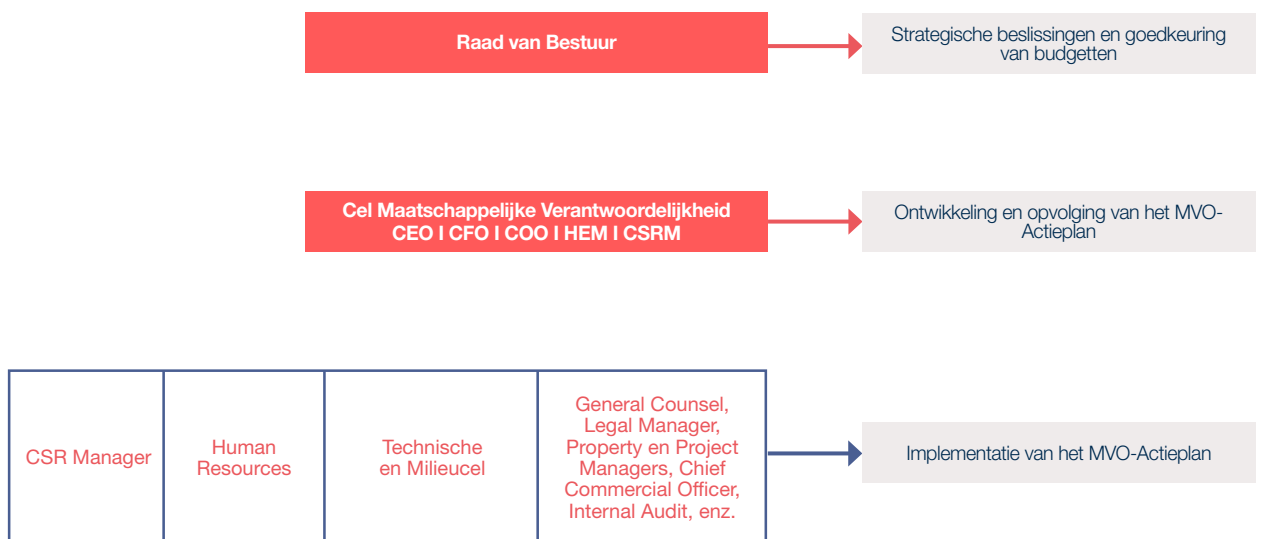
Operationeel komt de Technische Cel Milieu (TCM), die uit 5 specialisten bestaat die tot doel hebben om de milieuprestatie van de portefeuille te verbeteren, geregeld bijeen en legt zich onder meer toe op de invoering van het

MVO-Actieplan. Onder deze specialisten speelt de Green Adviser een belangrijke rol als toetsers van de efficiëntie van de energie-investeringen op het terrein, terwijl tegelijk een goed comfortniveau voor de huurders gewaarborgd wordt.

De CSR Manager, lid van de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Hij heeft een zowel **strategische** (de MVO-strategie uitstippelen, de relaties met de betrokken partijen beheren) als **operationele** rol (de MVO-projecten coördineren en aansturen, het MVO-Actieplan beheren, optreden als intern adviseur van de andere afdelingen en de medewerkers aansporen om dingen te veranderen).

Daarnaast is inzake **Human Resources** de Human Resources Officer (HRO) belast met de sensibilisering van alle teamleden om meer rekening te houden met de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, het opvolgen van de lopende initiatieven en de verdere ontwikkeling van de sterke bedrijfscultuur bij Befimmo. Deze persoon werkt samen met de CSR Manager en werkt samen aan de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

Nog **andere medewerkers** hebben een specifieke verantwoordelijkheid in het kader van het Milieumanagementsysteem: Legal Manager, Chief Commercial Officer, Property Managers, Chief Investment Officer, Internal Audit, Project Managers, enz.



HET MILIEU¹

G4-DMA G4-35



ENERGIE



VERVUILING



MOBILITEIT



CERTIFICATIE

Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit wil Befimmo zich vooral toeleggen op het milieulijk van haar beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

Befimmo beseft heel goed dat de waarde van een gebouw niet enkel meer afgemeten wordt aan zijn intrinsieke waarde, maar ook op basis van andere criteria die met duurzame ontwikkeling te maken hebben. Deze aanpak werd globaal bevestigd door de externe betrokken partijen die deze

thematiek ook als de belangrijkste beschouwen en wensen dat Befimmo op korte termijn werkt aan de prioriteiten die bij dit thema horen: **energie, vervuiling, mobiliteit** en de **certificatie**.

De invoering, de opvolging en ook de controle van de concrete milieugerichte acties worden voornamelijk beheerd door de Technische Cel Milieu (TCM), die uit 5 ervaren mensen bestaat en die verslag uitbrengt aan de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

-30%²
Elektriciteit (2008-2015)

-23%²
Gas (2008-2015)

-64%
CO₂ uitstoot (2008-2015)

+3.760 m²
Zonnepanelen

ENERGIE

Energieverbruik (gas, stookolie, warmtenetwerk en elektriciteit) en waterverbruik van de huurders en de corporate activiteiten.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- klimaatveranderingen;
- gebruik van de natuurlijke hulpbronnen;
- energieverbruik;
- renovatie/bouw;
- maintenance van de portefeuille.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- zich te positioneren als een referentie op het vlak van de vermindering van het energieverbruik (gas, mazout, warmtenetwerk en elektriciteit) van de gebouwen van heel haar portefeuille;
- vooruit te lopen op de toekomstige reglementaire eisen en het evenwicht te vinden tussen energiekosten en energie-efficiëntie, voor haar investeringsprojecten;
- haar hele portefeuille in exploitatie te blijven aansluiten op de normen;
- het voorbeeld te stellen in het energiebeheer van haar "corporate" oppervlaktes;
- aandachtig te zijn voor de vermindering van het waterverbruik in de gebouwen in exploitatie en de mogelijkheden om het verbruik te verminderen in al haar renovatie- en/of bouwprojecten te analyseren.

Rapportering van het verbruik

Voor haar niet-financiële rapportering maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuille van Befimmo en van Fedimmo afzonderlijk mee te delen. De verbintenissen die Befimmo aanging op het vlak van duurzame ontwikkeling gelden voor haar hele portefeuille. Het beleid dat Befimmo op operationeel niveau hanteert, kan echter niet op dezelfde manier toegepast worden op de portefeuille van Fedimmo, die bijna uitsluitend aan de Regie der Gebouwen verhuurd is.

Volgens de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden afgesloten, zijn de meeste terugkerende werken en ook het operationeel beheer van de gebouwen voor diens rekening. Zodoende oefent Befimmo maar een beperkte controle uit op deze activiteiten.

Niettemin belicht Befimmo geleidelijk de mogelijkheden om de milieuprestaties van de gebouwen te verbeteren, via een dialoog en geregeld overleg met de Regie der Gebouwen om ze, naargelang het geval, ook onmiddellijk in te voeren.

1. Het gedetailleerde Actieplan 2016, met name het deel over het Milieu, is als bijlage bij dit Verslag gevoegd op pagina's 226 tot 229.

2. Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo), gemeenschappelijke oppervlaktes, specifiek verbruik (kWh/m²).

Gezien Befimmo maar een beperkte armslag heeft wat de controle betreft, heeft ze maar moeilijk toegang tot de gegevens over het energieverbruik en de afvalproductie van de Fedimmo-gebouwen, wat de bepaling van kwantitatieve doelstellingen vrij willekeurig en weinig representatief maakt.

Voor de portefeuille van Befimmo werden voor de komende jaren **10 kwantitatieve doelstellingen, waaronder 5 nieuwe**, bepaald.

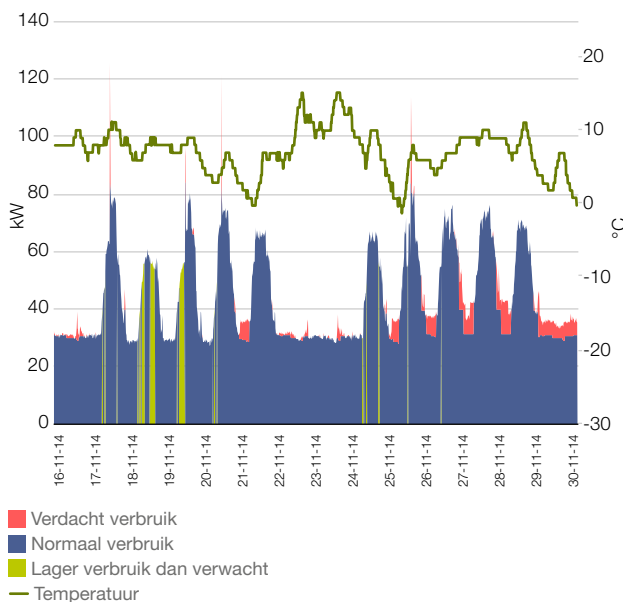
In de meeste gevallen zijn de twee portefeuilles, naast de opgave van globale gegevens, opgedeeld per grootte [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²], [> 10.000 m²] van de gebouwen, wat een analyse vanuit een andere hoek en de benutting van bepaalde specifieke gegevens mogelijk maakt. De gedetailleerde en volledige tabellen, voor 4 jaren van verslaggeving (2008 en 2013 tot 2015), en de nodige **Methodologie** om de gegevens goed te interpreteren en te begrijpen, zijn als bijlage bij dit Verslag gevoegd, respectievelijk op de pagina's 237 tot 243 en op pagina 101.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Beheer van de verbruiksgegevens

Alle gegevens en informatie over het energieverbruik worden bekomen via (i) de netwerkbeheerders en energieleveranciers, (ii) de maintenancebedrijven, (iii) de telemonitoring van het verbruik en (iv) de interne beheerder.

Typevoorbeeld van een statisch model van een gebouw van Befimmo



De telemonitoring beslaat vandaag 91% van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo, en ook een klein deel van de gebouwen van de portefeuille van Fedimmo. De ingezamelde gegevens dekken meestal alle verbruik (water, gas en elektriciteit). Deze centralisering van de gegevens en de online toegang in real time tot deze gegevens, maakt enerzijds mogelijk om eventuele storingen in de werking van de technische installaties op afstand te zien en zo onmiddellijk de nodige corrigerende acties te kunnen ondernemen en anderzijds, om de energieprestatie van elk gebouw te beoordelen en zo de te overwegen prioritaire toekomstige investeringen te bepalen.

Wat het beheer van de gegevens van het elektriciteitsverbruik betreft, splitst Befimmo verder de private en gemeenschappelijke gegevens uit van de gebouwen waarvoor ze zelf het energieleveringscontract beheert. Voor de gebouwen waarvan Befimmo geen houder is van de bevoorradingcontracten, vraagt de Technische Cel Milieu de huurders rechtstreeks naar de nodige gegevens over het verbruik en/of de vernieuwing van de nodige machtigingen om de gegevens te krijgen via de netwerkbeheerders. Deze aanpak wordt ook stelselmatig toegepast voor elke nieuwe huurder, met name bij de ondertekening van de huurovereenkomst.

Zo breidt Befimmo jaar na jaar haar rapporteringsperimeter uit, om op termijn te komen aan 100% van de verbruiksgegevens. Alle bekomen gegevens worden gecentraliseerd, geconsolideerd, vergeleken en gedetailleerd geanalyseerd. De bekomen informatie wordt ook vergeleken met de telemonitoringtool om deze efficiënt en zo juist mogelijk te kunnen afstellen.

Daarnaast heeft Befimmo in 2015 het gebruik van statistische modellen gesystematiseerd, om anomalieën in het verbruik van elektriciteit, water en gas gerichter te kunnen opsporen. Deze modellen maken het mogelijk om vooruit te lopen op het toekomstige verbruik op basis van de energiesignatuur van het gebouw en van de werkingsuren. De modellen zijn relevanter dan alarmen die afgaan wanneer een maximumdrempel overschreden wordt en maken mogelijk om zelfs uiterst gering oververbruik vergeleken met het totale verbruik te detecteren.

Doelstelling 2016

Verdere invoering van systemen voor de consolidatie en de controle van de energieverbruiksgegevens. Het doel is deze verbruiksgegevens tegen eind 2016 driemaandelijks in te zamelen, te analyseren en te exploiteren.



Meerjarig investeringsplan G4-EN31

Befimmo wil haar gebouwen aantrekkelijk houden voor de huurders, om zo de hoogst mogelijke bezettingsgraad van haar portefeuille te garanderen. Daarom investeert ze voortdurend in renovatie, herontwikkeling of de verbetering van de energie- en milieuprestaties van haar gebouwen. Op die manier wil ze de gebouwen upgraden of op een hoog prestatie- en kwaliteitsniveau houden.

Om deze doelstelling te halen, voert Befimmo een specifiek meerjarig investeringsplan in voor de uitvoering van werken om de duurzame prestaties van de gebouwen in exploitatie te optimaliseren (vervanging van oude technische installaties door minder energievretend materiaal, invoering van nieuwe technologieën voor het beheer van de uitrusting, installatie van wateropvangsystemen, verbetering van de isolatie, plaatsing van zonnepanelen, enz.). Deze leiden meestal tot een verbetering van de BREEAM In-Use certificatie van de gebouwen. In 2015 werd een budget van zowat 1,5 miljoen € besteed aan deze werken.

Voor de zware renovaties wordt een deel van het globale renovatiebudget besteed aan de duurzame optimalisering van het gebouw en het vooruitlopen op regelgeving in verband met de verbetering van de milieuprestatie van de gebouwen.

► “Vooruitzichten en dividendprognose, op pagina 68”

Doelstellingen 2016-2018

Befimmo wil deze initiatieven voortzetten en is van plan om een vast budget aan te houden voor de verbetering van de bestaande technische installaties, bovenop het deel van de budget voor zware renovatiewerken dat voorbehouden is voor de duurzame optimalisering van de milieuprestaties van de gebouwen.

(IN MILJOEN €)	UITGEVOERD	VOORUITZICHTEN		
	2015	2016	2017	2018
Totaal	1,48	1,99	1,77	1,53
Energie	1,00	1,38	1,53	1,47
Milieu	0,48	0,61	0,24	0,06

Investeringscriteria

Befimmo heeft belangstelling voor vastgoedprojecten die beantwoorden aan standaard investeringscriteria zoals de kwaliteit, de kritische omvang, de flexibiliteit, de huursituatie, de potentiële waardecreatie. Maar in naleving van haar beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, en in het kader van een proces voor voortdurende verbetering, bestudeert en analyseert ze bij het onderzoek van acquisitieprojecten ook de energieprestatie, de aspecten in verband met de bodemverontreiniging en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, evenals kwesties inzake de mobiliteit, zoals ligging, bereikbaarheid, nabijheid van het openbaar vervoer, enz.

► “Identiteit en strategie, op pagina 18”

1. EPRA : European Public Real Estate Association – www.epra.com.

2. Befimmo heeft een beroep gedaan op Deloitte voor de uitvoering van een beperkt nazicht. De data met het V-symbool zijn gecontroleerd in het kader van deze missie omtrent beperkt nazicht. Het Rapport van Deloitte is te vinden op pagina 119 van dit hoofdstuk.

3. Afval verbonden aan de gebouwen in aanbouw (werken) en gebouwen in exploitatie.



Overzichtstabel van de prestatie-indicatoren inzake duurzame ontwikkeling van de EPRA

Befimmo sluit zich aan bij de verdere standaardisering van de financiële verslaggeving, maar ook op het vlak van de verslaggeving omtrent Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom volgt ze de indicatoren die de EPRA¹ publiceerde in haar rapport "Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (2de versie - september 2014)".

EXTERNE CONTROLE ²	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI G4 (CRESSD) INDICATOR	PORTEFEUILLE	GEGEVENS 2015	PAGINA(S) JFV 2015
V	Elec-Abs niet genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	47,1 GWh 15,2 GWh	
V	Elec-LfL niet genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	44,9 GWh 40,7 GWh 14,6 GWh 13,5 GWh	92 238
V	DH&C-Abs genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo	1,4 GWh	92
V	DH&C-LfL genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo 2014 Befimmo 2015	1,7 GWh 1,4 GWh	238
V	Fuels-Abs genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	41,9 GWh 37,0 GWh	93 237
V	Fuels-LfL genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	37,3 GWh 36,3 GWh 29,9 GWh 34,7 GWh	-
V	Energy-Int niet genormaliseerd	CRE1	Befimmo Fedimmo	163 kWh/m ² 148 kWh/m ²	94 239
V	GHG-Dir-Abs	G4-EN15	Befimmo Fedimmo	8 152 ton CO ₂ e 6 653 ton CO ₂ e	
V	GHG-Indir-Abs	G4-EN16	Befimmo Fedimmo	580 ton CO ₂ e 0 ton CO ₂ e	
V	GHG-Dir-LfL	G4-EN15	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	5 795 ton CO ₂ e 6 520 ton CO ₂ e 4 646 ton CO ₂ e 6 232 ton CO ₂ e	97 241
V	GHG-Indir-LfL	G4-EN16	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	522 ton CO ₂ e 490 ton CO ₂ e 0 ton CO ₂ e 0 ton CO ₂ e	
V	GHG-Int	CRE3	Befimmo Fedimmo	14,33 19,02	
V	Water-Abs	G4-EN8	Befimmo Fedimmo	159 560 m ³ 72 741 m ³	
V	Water-LfL	G4-EN8	Befimmo 2014 Befimmo 2015 Fedimmo 2014 Fedimmo 2015	145 954 m ³ 132 204 m ³ 47 091 m ³ 50 729 m ³	95 240
V	Water-Int	CRE2	Befimmo Fedimmo	0,29 m ³ /m ² 0,23 m ³ /m ²	
V	Waste-Abs ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Gerecycleerd: 2 871 ton Hergebruikt: 17 ton Gecomposteerd: 0 ton Verbrand: 1 117 ton Ingraving/stortplaats: 65 ton Gerecycleerd: 2 799 ton Hergebruikt: 0 ton Gecomposteerd: 0 ton Verbrand: 724 ton Ingraving/stortplaats: 961 ton	96 97 242 243
V	Waste-LfL ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Gerecycleerd 2014: 1 433 ton Gerecycleerd 2015: 2 851 ton Gecomposteerd 2014: 3 ton Gecomposteerd 2015: 0 ton Verbrand 2014: 1 021 ton Verbrand 2015: 1 117 ton Gerecycleerd 2014: 214 ton Gerecycleerd 2015: 323 ton Gecomposteerd 2014: 0 ton Gecomposteerd 2015: 0 ton Verbrand 2014: 331 ton Verbrand 2015: 92 ton	
V	Cert-Tot	CRE8	Befimmo & Fedimmo	Breeam Design Outstanding 1 gebouw Breeam Design Excellent 5 gebouwen Breeam Design Very Good 9 gebouwen Breeam Design Good 2 gebouwen Breeam In-Use (Asset) Very Good 3 gebouwen Breeam In-Use (Asset) Good 37 gebouwen Breeam In-Use (Asset) Pass 26 gebouwen Breeam In-Use (Asset) Niet gecertificeerd 2 gebouwen Breeam In-Use (Management) Very Good 2 gebouwen Breeam In-Use (Management) Good 2 gebouwen Breeam In-Use (Management) Pass 50 gebouwen Breeam In-Use (Management) Acceptable 9 gebouwen	99 100

Indirect energieverbruik (GWh en kWh/m²)

DH&C-Abs DH&C-LfL Elec-Abs Elec-LfL G4-EN3
G4-EN4 G4-EN5 G4-EN6 G4-EN7

Het gebouw Axento in Luxemburg, dat in 2009 werd gebouwd, wordt verwarmd via een warmtenetwerk waarvan de gegevens niet opgenomen zijn in onderstaande grafiek¹.

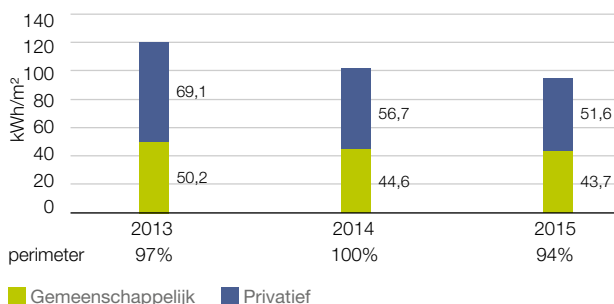
De specifieke gegevens die in de grafiek hierna staan, betreffen het verbruik van elektriciteit aangekocht via de distributienetten (94% groene energie²) en/of dat zelf geproduceerd wordt via de installatie van zonnepanelen en warmtekrachtkoppeling. Deze autoproductie is opgenomen in de gemeenschappelijke specifieke gegevens (kWh/m²).

Het specifiek gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik van de Befimmo-portefeuille verminderde met 50,2 kWh/m² in 2013 tot 43,7 kWh/m² in 2015 en overtreft de doelstelling van een vermindering met -2,5% per jaar, gedurende 3 jaar van 2013 tot 2016. Op twee derde van de periode ligt de vermindering inderdaad op -13%, wat zelfs meer is dan het einddoel. Deze verbetering is vooral toe te schrijven aan maatregelen voor een beter energieverbruik en aan de integratie in de portefeuille van een gebouw dat sterk presteert op energievlak.

Ook het specifiek privaat elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo daalde van 69,1 kWh/m² in 2013 naar 51,6 kWh/m² in 2015 en overtreft ook de doelstelling van een daling met 1% per jaar, gedurende 3 jaar van 2013 tot 2016. Na het verstrijken van twee derde van de periode komt de vermindering inderdaad op -25%, ook weer meer dan het einddoel. Deze prestatie is enerzijds vooral te verklaren door het vertrek van een huurder die over een datacenter beschikte dat ingrijpende aircomaatregelen noodzaakte, en anderzijds door de zeer forse vermindering van het privaat verbruik van twee grote gebouwen³ in de portefeuille.

De privaat gegevens van het specifieke verbruik van een fitnesscentrum met binnenzwembad zijn niet opgenomen in de berekening, met het oog op een zekere samenhang en om representatief te blijven voor het verbruik van kantoren.

Specifiek indirect verbruik (kWh/m²) [portefeuille Befimmo]



De doelstelling voor de vermindering van het totaal gemeenschappelijk bruto-elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo, bij gelijke perimeter [LfL], van -1% over de periode 2014-2015, werd ruim overschreden. Er werd een totale vermindering van -5,8% behaald.

Hoewel de drie doelstellingen die begin 2014 voor eind 2016 werden bepaald, vandaag ruimschoots overschreden zijn, besliste Befimmo toch om de vervaldag die ze voor zichzelf stelde, af te wachten alvorens nieuwe doelstellingen te bepalen.

De volledige tabellen van het absoluut en specifiek indirect verbruik van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo zijn als bijlage bij dit Verslag te vinden, op pagina 238.

Doelstellingen

Befimmo legt zich verder toe op haar verbintenis om het energieverbruik van haar gebouwen terug te dringen. Prioritair is de verlaging van het gemeenschappelijk verbruik, waar Befimmo meer vat op heeft, hoewel er ook stelselmatig stappen worden overwogen voor de vermindering van het privaat verbruik, onder meer tijdens renovatiewerken, commerciële heronderhandelingen of in het kader van Milieusamenwerkingsovereenkomsten met de huurders.

De doelstellingen zijn:

1. Het gemeenschappelijk specifiek elektriciteitsverbruik (kWh/m²) van de portefeuille van Befimmo met -2,5% per jaar verminderen, gedurende 3 jaar, of een totaal van -7,5% tegen eind 2016.
2. Het privaat specifiek energieverbruik (kWh/m²) van de portefeuille van Befimmo met -1% per jaar verminderen, gedurende 3 jaar, of een totaal van -3% tegen eind 2016.
3. NIEUW: Het totaal gemeenschappelijk absoluut bruto-elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo, bij gelijk perimeter [LfL], verminderen met -1,5% over de periode 2015-2016.
4. NIEUW: De vermindering van het individueel privaat specifiek elektriciteitsverbruik (kWh/m²) van de huurders van de portefeuille van Befimmo, die zich aansluiten bij en actief meewerken aan het project voor de Milieusamenwerkingsovereenkomst, met -5% over een jaar, bij gelijke perimeter [LfL].
5. NIEUW: De verhoging, bij gelijke perimeter [LfL], van het globale percentage van het gebruik van groene energie in de portefeuille van Befimmo, van 94% tot 97%. Het is de bedoeling om het gebruik van groene energie te verhogen voor de privaat oppervlaktes en om indirect de uitstoot van CO₂e verbonden met het gebruik van elektriciteit te verminderen.

De gegevens hierna vertegenwoordigen de doelstellingen van 2014 tot 2016 voor de vermindering van het specifiek elektriciteitsverbruik (kWh/m²) van de gemeenschappelijke en de privaat oppervlaktes van de portefeuille van Befimmo ten opzichte van de referentieperiode 2013.

Doelstellingen 2013-2016

	2013	2014	2015	DOELSTELLINGEN 2016
Gemeenschappelijke doelstellingen		-2,5%	-5,0%	-7,5%
Privaat doelstellingen		1,0%	-2,0%	-3,0%
	Referentieperiode			

1. De tabel met de verbruiksgegevens van het Axento-gebouw is te vinden als bijlage bij dit Verslag, op pagina 239.

2. Groene energie: energie die geproduceerd wordt op basis van hernieuwbare energiebronnen.

3. Voor één van deze twee gebouwen zijn de privaat gegevens gedeeltelijk.

Elektriciteitsverbruik van Befimmo corporate (MWh en kWh/VTE⁴)

G4-EN3 G4-EN5

Als verantwoordelijk eigenaar die zelf één van haar gebouwen betreft, moet Befimmo de goede milieuwerkwijzen die ze uitwerkt en aanraadt, ook zelf toepassen. Ze is voortdurend op zoek naar middelen om haar milieu-afdrak te verkleinen en om haar prestatie te verhogen en had zich voor 2014 tot doel gesteld om haar privaat elektriciteitsverbruik in waakstand (opladings, computers, printers, fotokopieertoe-stellen, enz.) van de oppervlaktes die ze inneemt, met 5% te verlagen ten opzichte van 2013 (of ±6.800 kWh). Door de invoering in het derde kwartaal van 2015 van een intelligent systeem om automatisch het elektriciteitsverbruik uit te schakelen buiten de uren waarin de kantoren bezet zijn, haalde ze in enkele maanden tijd een vermindering van 2,7% in 2015 vergeleken met 2013. Dit betekent een daling van 136,1 MWh in 2013 naar 132,5 MWh in 2015 (wat respectievelijk neerkomt op 2.268 kWh/VTE in 2013 en 1.920 kWh/VTE in 2015).

Doelstelling 2016

In 2016 zal tijdens de werken voor de inrichting van de “corporate” ruimtes in het kader van het SWOW-project, bijzondere aandacht gaan naar de nieuwe elektriciteitsinstallaties, om hun verbruik zo laag mogelijk te houden.

Direct energieverbruik (kWh/m²)

Fuels-Abs G4-EN3 G4-EN4 G4-EN5

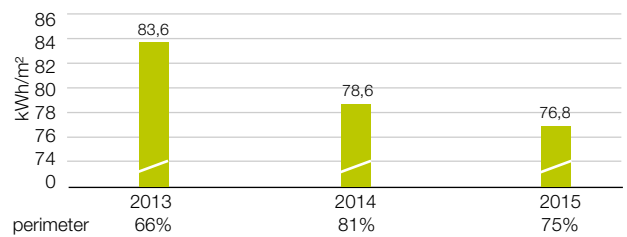
De specifieke gegevens die opgenomen zijn in de grafiek hierna betreffen het genormaliseerd en brutoverbruik van aardgas van alle bovengrondse oppervlaktes van de portefeuille van Befimmo.

Deze gegevens worden in voorkomend geval aangevuld met de gegevens van het stookolieverbruik.

De verbruiksgegevens van de verwarming zijn genormaliseerd op basis van de invloed van de buitentemperatuur via de methode van de graaddagen 16,5/16,5. Deze maakt mogelijk om het verbruik van verschillende jaren te vergelijken zonder rekening te houden met klimaateffecten. De graaddagen voor België zijn deze die berekend worden in het observatorium van Ukkel.

Eind 2015, op twee derde van de periode van drie jaar die als doelstelling werd bepaald voor Befimmo om het genormaliseerd specifiek direct verbruik met 9% te verminderen, is al een vermindering van 8% van het verbruik te noteren. Dit gaat inderdaad van 83,6 kWh/m² in 2013 naar 76,8 kWh/m² in 2014.

Specifiek direct energieverbruik (kWh/m²) [portefeuille Befimmo]



Bij gelijke perimeter [Lfl] verminderde ook het gasverbruik van de portefeuille van Befimmo met -2,7% over de periode 2014-2015.

De volledige tabellen van het absoluut en specifiek direct energieverbruik van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo zijn als bijlage bij dit Verslag te vinden, op pagina 237.

Doelstellingen

Befimmo blijft er zich toe verbinden om het energieverbruik van haar gebouwen verder te verminderen, met nog steeds haar doelstelling voor ogen die ze begin 2014 bepaalde.

1. Het genormaliseerd specifiek gasverbruik (kWh/m²) in de portefeuille van Befimmo verlagen met -3% per jaar, gedurende 3 jaar, of -9,0% tegen eind 2016.
2. NIEUW: Het absoluut genormaliseerde gasverbruik van de portefeuille van Befimmo, bij gelijke perimeter [Lfl], terugdringen met -2% over de periode 2015-2016.

De gegevens hierna vertegenwoordigen de doelstellingen voor de vermindering van het specifiek gasverbruik (kWh/m²) van 2014 tot 2016, gewogen in graaddagen, ten opzichte van de referentieperiode 2013.

Plan 2013-2016

	2013	2014	2015	DOELSTELLING 2016
Doelstellingen gas	Referentieperiode	-3,0%	-6,0%	-9,0%

4. VTE: Voltijds Equivalent. Op 31 december 2015 bedroeg het aantal VTE's 69 en op 31 december 2013, 60.

Totaal en specifiek energieverbruik (GWh en kWh/m²)

Energy-Int G4-EN3 G4-EN4 G4-EN5 CRESS-CRE1

De absolute en specifieke gegevens (genormaliseerd en niet-genormaliseerd¹) in de tabel hierna betreffen de totale

gekochte en/of geproduceerde energie voor de private en gemeenschappelijke delen van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo.

De volledige tabellen van de totale absolute en specifieke energie van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag, op pagina 239.

PORTEFEUILLE BEFIMMO (BUITEN FEDIMMO)	EENHEID	2013	2014	2015	2015		
					1 - 5 000 M ²	5 001- 10 000 M ²	> 10 000 M ²
Totale oppervlakte van de portefeuille	m ²	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012	417 299
Totaal	GWh	101,7	87,6	88,3	14,4	11,2	62,7
Totaal (niet-genormaliseerd)	kWh/m²	208,3	162,7	163,4	143,4	160,6	167,4
Totaal (genormaliseerd graaddag)	kWh/m²	196,1	176,7	166,9	147,3	164,4	170,8

Financiële besparingen door gerealiseerde energiebesparingen

G4-EN6

De gegevens in de tabel hierna betreffen de directe financiële impact voor Befimmo en haar huurders (i) van de maatregelen voor de werkelijke vermindering van het energieverbruik (buiten eventuele winst uit de groene certificaten van de autopro-

ductie) en (ii) van een nauwgezet beheer van de technische installaties van de portefeuille in de boekjaren 2014 en 2015. Deze financiële besparingen worden berekend op basis van de gemiddelde kostprijs per kWh volgens het energieleveringscontract².

Hoewel ook de vermindering van het privaat elektriciteitsverbruik een impact heeft, werd deze niet opgenomen in de financiële besparingen die hierna worden toegelicht.

PORTEFEUILLE BEFIMMO (BUITEN FEDIMMO)		PERIMETER	ENERGIE (KWH)	FINANCIËLE BESPARING (€) (JAARBASIS)
Totale besparing			1 445 247	168 519 €
Like-for-Like [Lfl]	waarvan vermindering elektriciteit gemeensch. delen	71%	1 532 441	165 504 €
-	waaronder autoproductie [zonnepanelen en warmtekoppelingen]		134 821	14 561 €
2013-2014	waaronder vermindering gas (warmtenetwerk inbegrepen)	74%	-222 015	-11 545 €
Totale besparing			2 623 643	227 806 €
Like-for-Like [Lfl]	waarvan vermindering elektriciteit gemeensch. delen	86%	1 170 174 ▼	138 432 € ▼
-	waaronder autoproductie [zonnepanelen en warmtekoppelingen]		324 983 ▼	38 445 € ▼
2014-2015	waaronder vermindering gas (warmtenetwerk inbegrepen)	90%	1 128 487 ▼	50 929 € ▼



1. Niet-genormaliseerde gegevens: niet-gecorrigeerde gegevens op grond van de invloed van de buitentemperatuur met de methode van de graaddagen 16,5/16,5.

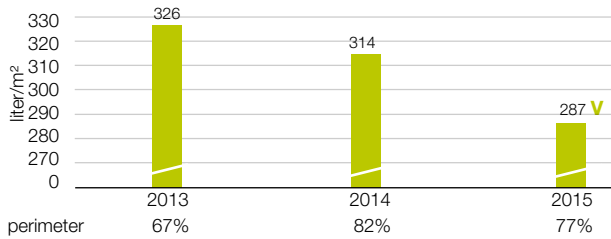
2. De gemiddelde prijzen voor de berekening van de financiële besparingen komen voor de jaren 2013 tot 2014, respectievelijk op 108 €/MWh (BTW inb.) ▼ voor de elektriciteit, op 52 €/MWh (BTW inb.) ▼ voor gas, en 118 €/MWh (BTW inb.) ▼ voor elektriciteit en 45 €/MWh (BTW inb.) ▼ voor gas voor de jaren 2014-2015. De transportkosten zijn in deze prijzen inbegrepen.

Waterverbruik (liter/m²)

Water-Abs | Water-Int | Water-LfL | G4-EN8 | G4-EN10
 CRESS-CRE2

De gegevens van de gebouwen van Befimmo die in de grafiek hierna opgenomen zijn, betreffen het specifiek verbruik (liter/m²) van stadswater dat afkomstig is van het wateropvangsystemen (regenwatertank, recuperatie van grijs water) en de winning van grondwater.

Specifiek waterverbruik (liter/m²) [portefeuille Befimmo³]



Het specifiek waterverbruik (liter/m²) van 2015 ligt 12% lager dan in 2013 en gaat van 326 l/m² naar 287 l/m².

Daarnaast is eind 2015, in de helft van de periode van twee jaar die als doelstelling werd bepaald om 2% van de totale behoeften aan water te voldoen met recuperatiesystemen, vast te stellen dat Befimmo reeds twee derde van de doelstelling haalde, namelijk een dekking van 1,3% van haar behoeften, bij gelijke perimeter [LfL], ten opzichte van 2014.

De volledige tabellen van het absoluut en het specifiek waterverbruik van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag, op pagina 240.

Doelstelling

Befimmo heeft een kwantitatieve doelstelling voor de opvang van water (m³) bepaald, die erin bestaat om tegen eind 2017, bij gelijke perimeter [LfL], 2% van de waterbehoeften van de portefeuille van Befimmo te dekken, ten opzichte van een referentieperiode 2014.

VERVUILING

Uitstoot van broeikasgassen (in koolstofequivalent) en afvalbeheer.

UITDAGINGEN

- volgens de betrokken partijen:
- milieu-afdruk;
 - uitstoot van broeikasgassen.

VERBINTENISSEN

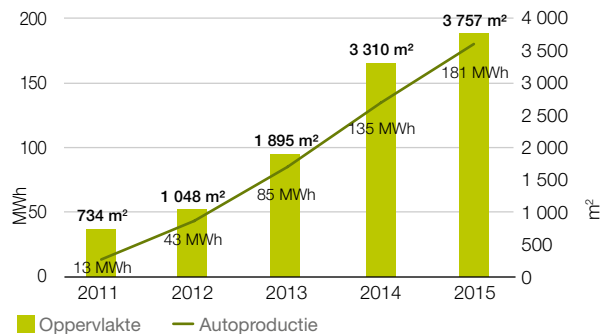
- Befimmo verbindt er zich toe om:
- het milieu te beschermen, door integratie van het voorkomen van vervuiling;
 - de CO₂e-uitstoot te verminderen voor haar “corporate” oppervlakken;
 - het “corporate” afval te verminderen en haar team te sensibiliseren voor betere recyclage;
 - een strategie in te voeren voor een vermindering van de uitstoot van CO₂e en van het afval, in heel haar portefeuille en voor de bewustmaking van haar huurders en leveranciers.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Autoprodactie van hernieuwbare energie (MWh) en productie-oppervlakte (m²) G4-EN3

Zonnepanelen (m²)

De huidige totale dekking met zonnepanelen voor de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo bedraagt 3.757 geïnstalleerde m², tegen 1.895 m² eind 2013 en 3.310 m² eind 2014.



3. Buiten de gegevens van de fitness in het gebouw View Building.

Doelstelling

Gezien de lopende en toekomstige renovatie- en bouwprojecten, zal de totale oppervlakte van de zonnepanelen nog geleidelijk toenemen naarmate de werken vorderen. Tegen 2020 zou de totale oppervlakte zonnepanelen 11.000 m² moeten halen.

Warmtekrachtkoppeling

Momenteel zijn er twee warmtekrachtkoppelingssystemen in de portefeuille van Befimmo, één in het gebouw View Building, waar een binnenzwembad is ingericht, en een tweede in het gebouw WTC III (portefeuille Fedimmo). Deze twee gebouwen hebben inderdaad zeer grote warmtebehoeften die de plaatsing van een dergelijk systeem verantwoorden.

In 2015 werden twee studies uitgevoerd met betrekking tot de haalbaarheid van de plaatsing van bijkomende warmtekrachtkoppelingssystemen in de gebouwen Central Gate en Brederode 9 van de Befimmo-portefeuille.

Doelstelling

Op basis van de analyse van de verbruiksgegevens van de portefeuille zijn er momenteel geen andere rendabele mogelijkheden voor de plaatsing van warmtekrachtkoppelingssystemen in de portefeuille. De situatie zal in de loop van 2016 echter doorlopend opnieuw beoordeeld worden in de hele portefeuille, deze van Fedimmo inbegrepen.

Autoproductie van energie - elektriciteit

De doelstelling inzake de autoproduktie van energie (zonnepanelen en warmtekrachtkoppeling), die in 2015 werd bepaald en erin bestaat dat 5% van de elektriciteitsbehoeften, bij gelijke perimeter, [LfL], van de gemeenschappelijke oppervlaktes van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) worden gedekt tegen eind 2017, ten opzichte van de referentieperiode 2014, zal waarschijnlijk niet kunnen gehaald worden omdat het project voor de installatie van warmtekrachtkoppeling in één gebouw van de portefeuille van Befimmo opgeschort werd.

Doelstelling 2017

Het saldo van de projecten die tegen dan gepland zijn en het feit dat 100% van bepaalde sites waar nog werken lopen, in productie zullen gaan, zouden redelijkerwijze mogelijk moeten maken om 2% van de elektriciteitsbehoeften, bij gelijke perimeter [LfL], van de gemeenschappelijke oppervlaktes van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) te dekken tegen eind 2017.

Reporting

Totaal afval per type (ton)

G4-EN23 Waste-Abs Waste-LfL

De gegevens in de tabel hierna betreffen de hoeveelheden gevaarlijk¹ en niet-gevaarlijk afval, alle categorieën door elkaar (papier-karton, plastic, glas, hout, aarde, beton, puin, metalen en ander gemengd afval).

Het afval dat afkomstig is van de werken omvat alle afval dat verband houdt met de grote bouw- en/of renovatieprojecten waarvan 100% gerapporteerd wordt. De informatie over het deel afval dat aan deze projecten verbonden is, wordt sinds 2013 stelselmatig ingezameld.

In 2014 heeft Befimmo, in samenwerking met een externe partner, een sensibiliseringscampagne opgezet bij de huurders en hun respectieve schoonmaakbedrijven, om de totale hoeveelheid gemengde afvalstoffen (huishoudelijk afval) te verkleinen en zo het recyclagepercentage te verhogen.

Deze bewustwording heeft geleid tot een vermindering van meer dan 50% van het huishoudelijk afval ten opzichte van 2012, voor een verhoging van het papiervolume met zowat 36% in de voorbije twee jaar.

In 2014 en 2015 bedroeg het percentage gerecycleerd afval voor de gebouwen in exploitatie waarvoor Befimmo zelf de ophaling organiseert 63%.

Daarnaast werkte Befimmo in 2015 verder samen in het kader van het project voor kringlooeconomie met de VZW Rotor, voor bepaalde bouwplaatsen, die een recuperatiepotentieel inhouden. Zo kon meer dan 17 ton materiaal worden verwijderd en hergebruikt voor verschillende projecten.



1. Gevaarlijk afval is afval dat een specifiek gevaar inhoudt voor de mens of het milieu. Deze afvalstoffen zijn vastgelegd en opgelijst in de regionale regelgeving.

Totaal afval per type (ton)

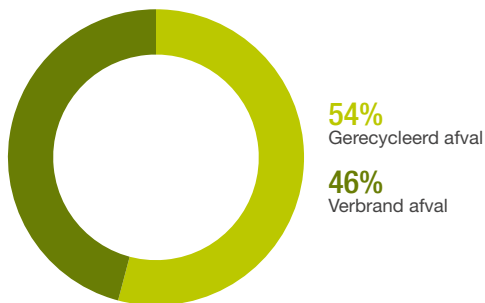
PORTEFEUILLE BEFIMMO (BUITEN FEDIMMO)	EENHEDEN	2013	2014	2015	2015		
					1-5 000 M ²	5 001-10 000 M ²	>10 000 M ²
Totale oppervlakte portefeuille	m ²	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012	417 299
Rapporteringsperimeter	%	100%	100%	100%	100%	0%	100%
Totaal verbonden aan de werken	ton	5 505	664	2 078	4	0	2 074
waarvan niet gevaarlijk	ton	5 503	658	2 078	4	0	2 074
waarvan gevaarlijk	ton	2,0	5,6	0,4	0,0	0,0	0,4
Rapporteringsperimeter	%	72%	90%	86%	91%	76%	87%
Totaal verbonden aan de gebouwen in exploitatie	ton	1 966	1 994	1 992	209	331	1 452
waarvan niet gevaarlijk	ton	1 966	1 994	1 990	209	329	1 452
waarvan gevaarlijk	ton	0,4	0,0	2,0	0,1	1,9	0,0
Totaal	ton	7 471	2 658	4 070	214	331	3 526

De volledige tabellen van de afvalstoffen per type van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo zijn als bijlage te vinden bij dit Verslag, op pagina 242.

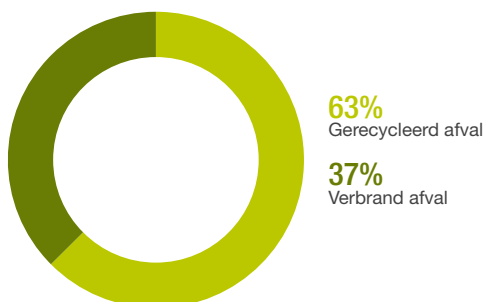
Verwerking van het afval verbonden aan de gebouwen in exploitatie (%) G4-EN23

De gegevens in de grafieken hierna tonen de verdeling van het totale afval naargelang het type van verwerking. Het percentage voor elke verwerking wordt uitgedrukt per inzamelaar, type en categorie van afval.

Afvalverwerking (%) [portefeuille Befimmo]



Afvalverwerking (%) [portefeuille Befimmo waarvoor ze zelf de ophaling organiseert]



De volledige tabellen van de afvalverwerking van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag op pagina 243.

Doelstelling 2016

NIEUW: Tegen eind 2016 het recyclagepercentage van de gebouwen in exploitatie, waarvoor Befimmo de ophaling zelf organiseert, optrekken van 63% naar 65%, bij gelijke perimeter [LfL], door sensibilisering van de huurders en de bedrijven die de gemeenschappelijke en privatieve ruimtes schoonmaken. Tot nu toe werd geen enkele doelstelling bepaald voor het bouwafval, behalve dan de verbetering van de inzameling van de gegevens over dit laatste.

Specifieke uitstoot van broeikasgassen (BKG), niet genormaliseerd, verbonden aan de energie (kg CO₂e/m²)

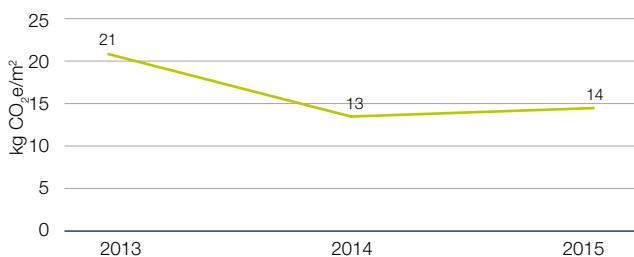
CRESS-CRE3 GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL GHG-Int
GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL G4-EN15 G4-EN16
G4-EN17 G4-EN18 G4-EN19

De niet-genormaliseerde specifieke uitstootgegevens (kg CO₂e/m²) in de grafiek hierna, betreffen de uitstoot van broeikasgassen verbonden aan het energieverbruik van de gebouwen van Befimmo (elektriciteit, gas, warmtenetwerk en stookolie).

De vermindering van de uitstoot van CO₂e die verbonden is aan de energie (-64%) tussen 2008 en 2015 in de portefeuille van Befimmo, is onder meer te verklaren door (i) de energiebesparende maatregelen die tussen 2008 en 2015 werden genomen, (ii) een verhoging van de levering van groene energie, verbonden aan de privatieve elektriciteitscontracten van de huurders, en (iii) een nauwgezet beheer van de technische installaties (Green Adviser, telemonitoring, enz.).

De reden voor de verhoging met 12% van de specifieke CO₂e-uitstoot (kg CO₂e/m²) van 2015 ten opzichte van 2014 is dat 2015 kouder was dan 2014 (1.800 graaddagen in 2014 tegen 2.100 graaddagen in 2015), wat het absolute gasverbruik in de portefeuille naar boven duwde.

Uitstoot van broeikasgassen (BKG) verbonden aan de energie (kg CO₂e/m²)



De volledige tabellen van de uitstoot van broeikasgassen (BKG) van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag, op pagina 241.

CO₂e-uitstoot verbonden aan de eigen activiteiten van Befimmo "corporate"

G4-EN15 | G4-EN17

De uitstoot van CO₂e verbonden aan de eigen activiteiten van Befimmo "corporate", dit wil zeggen de bureautica-activiteiten van haar medewerkers, werd beoordeeld volgens de methodologie van de "koolstofbalans"¹. De operationele perimeter dekt de verplaatsingen met bedrijfswagens, de professionele verplaatsingen met het vliegtuig en de trein, het gebruik van papier en ook het gebruik van het gebouw (verwarming en elektriciteit), zetel van het bedrijf.

Totale CO₂e-uitstoot verbonden aan de eigen activiteiten van Befimmo (Ton CO₂e, kg CO₂e/m² en Ton CO₂e/VTE)

	EENHEDEN	2013	2014	2015	
Befimmo "corporate" oppervlakte	m ²	2 150	2 150	2 150	✓
# voltijdse equivalenten (VTE)	#	60	68	69	✓
Totale uitstoot verbonden aan de directe energie	Ton	238	265	291	✓
waarvan totale uitstoot verwarming	Ton	18,2	14,8	18,5	✓
uitstoot per VTE (verwarming)	Ton / VTE	0,3	0,2	0,3	✓
uitstoot per m ² (verwarming)	kg CO ₂ e/m ²	8,5	6,9	8,6	✓
Totaal verwarming [Lfl]	%	-19%	-19%	24%	✓
waarvan uitstoot dieselwagens ²	Ton	207,0	238,0	252,0	✓
waarvan uitstoot benzine wagens ²	Ton	12,8	12,6	20,6	✓
Totale uitstoot verbonden aan de indirecte energie	Ton	35	36	36	✓
uitstoot per VTE	Ton / VTE	0,6	0,5	0,5	✓
uitstoot per m ²	kg CO ₂ e/m ²	16,4	16,7	16,6	✓
Totaal elektriciteit [Lfl]	%	9%	2%	0%	✓
Totale uitstoot verbonden aan de reizen, het papierverbruik	Ton	13	7	10	✓
Vlieg reizen korte afstand	Ton	1,1	0,3	3,7	✓
Vlieg reizen lange afstand	Ton	6,7	2,1	2,2	✓
Hogesnelheidstrein	Ton	0,2	0,2	0,1	✓
Papierverbruik	Ton	5,0	4,3	4,3	✓

Sinds enkele jaren sensibiliseert Befimmo haar team voor een goed afvalbeheer (corporate) met allerlei concrete acties. Daar hoort ook de vermindering van het papierverbruik per mede-

werker bij. Dit gemiddeld papierverbruik bedroeg 53 kg/medewerker in 2013 en nam af tot 47 kg/medewerker in 2015, wat neerkomt op een vermindering van 11%³.

MOBILITEIT

Bereikbaarheid van de gebouwen en beleid voor de professionele en de privé-verplaatsingen.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- evolutie van de werkwijze;
- ligging;
- mobiliteit;
- parkeerruimte.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- rekening te houden met de ligging en de bereikbaarheid bij de analyse van nieuwe vastgoedinvesteringen;
- haar huurders te sensibiliseren en te informeren;
- haar team te sensibiliseren en duurzame mobiliteit aan te moedigen.

1. Methodologie die uitgewerkt werd door het ADEME (het Franse agentschap voor milieu en energiebeheersing - Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie).

2. De uitstoot van CO₂e die verbonden is aan het verbruik van de brandstof van "corporate" voertuigen omvat de stroomopwaartse uitstoot die nodig is voor de fabricage en het transport van deze brandstof. De tabel met de uitstootfactoren die verbonden zijn aan de vervoermiddelen is te vinden in de Methodologie op de pagina's 101 en 102.

3. De omzettingfactor die toegepast werd voor de berekening van de uitstoot van CO₂e verbonden aan het verbruik van papier bedraagt 1,3157 kg Co₂e/kg papier.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

CO₂e-uitstoot verbonden aan het vervoer van Befimmo corporate (ton CO₂e)

G4-EN15 | G4-EN30 | GHG-Dir-Abs

Befimmo drong het gemiddeld globaal uitstootpercentage per voertuig (CO₂e/km) van haar wagenpark met 2,94% terug in 2015, vergeleken met 2014. Deze vermindering is het gevolg van de toepassing van een geüpdatete car policy op de nieuwe of vervangen voertuigen in de loop van het voorbije boekjaar.

De absolute verhoging van de CO₂e-uitstoot verbonden aan de voertuigen van 250,6 ton in 2014 naar 272,6 ton in 2015,

of 9%, is vooral te verklaren door een toename van het aantal voertuigen met 10% ten opzichte van 2013.

Elektrisch voertuig

Na een aantal analyses besliste Befimmo in 2014 om een elektrische poolingwagen op te nemen in haar wagenpark voor verplaatsingen in de stad. Het team maakt geregeld gebruik van dit voertuig.

Doelstelling

Befimmo is van plan om haar beleid van bewustmaking van het team voort te zetten. Ze wil een mobiliteitsplan opmaken om de duurzame mobiliteit aan te moedigen (aansporen om te carpoolen, om het openbaar vervoer te gebruiken, of voor wie sportiever aangelegd is, de fiets, enz.).

CERTIFICATIE



Audit van het beheer van de milieu-impact van de activiteiten (methodologie, communicatie, transparantie) door een extern certificator.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- verbetering van de bekomen certificaties;
- relevantie van andere certificaties.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- het Milieumanagementsysteem (MMS) (ISO 14001) verder te verbeteren en zich te schikken naar de evolutie van de norm;
- de relevantie van andere mogelijke certificaties te onderzoeken (ISO 9001, ISO 50001, enz.);
- het BREEAM Asset & Management niveau van de portefeuille van Befimmo te verbeteren.



Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Milieumanagementsysteem, ISO 14001 gecertificeerd G4-PR3

In 2010 voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem (MMS) in op basis van de norm ISO 14001. Deze laatste waarborgt een stelselmatige aanpak van de milieu-aspecten die aan haar activiteiten verbonden zijn en draagt ook bij tot de duurzame en doorlopende uitvoering en opvolging van haar verbintenissen.

In 2015 spitste Befimmo zich verder prioritair toe op de ontwikkeling, de vereenvoudiging en de verbetering van haar Milieumanagementsysteem met ISO 9001 in het vizier.

Doelstelling

Voor 2016 verbindt Befimmo er zich toe om haar MMS verder te verbeteren, door zich te schikken naar de evolutie van de norm en de relevantie van andere mogelijke certificaties te onderzoeken (ISO 9001, ISO 50001, enz.).

BREEAM Design en Post Construction

G4-PR3 | Cert-Tot | CRESS-CRE8

De grafiek hierna toont de BREEAM Design certificaties die sinds 2010 werden bekomen voor alle gebouwen in renovatie of in aanbouw van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo. Al deze projecten samen betreffen 17 gebouwen⁴ voor een totale oppervlakte van 244.400 m².

BREEAM Design ? "Begrippenlijst"



4. De projecten WTC IV en Quatuor Building inbegrepen.

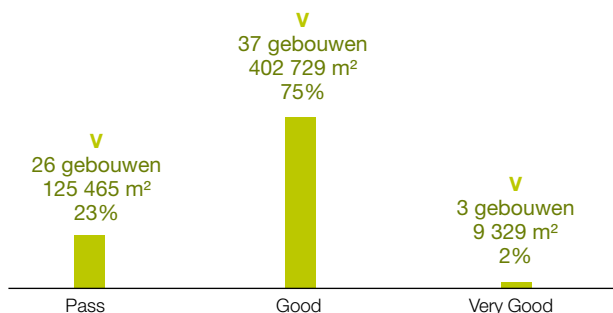
BREEAM In-Use

G4-PR3 Cert-Tot CRESS-CRE8

BREEAM In-Use Asset (# activa)

De grafiek hierna toont de BREEAM In-Use (Asset) certificaties die bekomen werden voor gebouwen in exploitatie van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo¹. Het gaat samen om 66 gebouwen voor een totale oppervlakte van 537.523 m² (of 57% van de geconsolideerde portefeuille).

BREEAM In-Use Asset ? "Begrippenlijst"



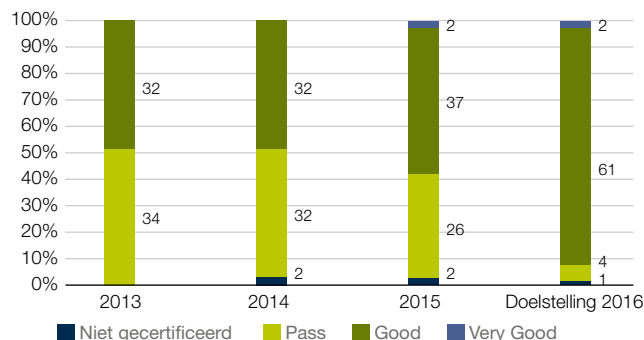
Doelstelling

Befimmo zal verdergaan op deze weg naar de verbetering van de score van haar portefeuille (PASS naar GOOD) om eind 2016 rond te zijn. Naar aanleiding van een kosten-batenanalyse zal de score (Pass) van 3 gebouwen niet opgetrokken worden.

Daarnaast zal ze tegen eind 2017 voor al haar certificaten de beoordeling maken van de mate waarin het nodig is om ze op niveau te brengen, volgens een aanpak die op de portfolio gericht. Deze globale aanpak met het oog op administratieve vereenvoudiging is een primeur voor een portefeuille met de omvang van deze van Befimmo. Als deze ervaring positief is, zal ze ook worden uitgebreid tot de BREEAM In-Use Management certificaten.

De score van de gerenoveerde gebouwen wordt geval per geval herbekeken na voltooiing van de werken.

BREEAM In-Use certificaten van Befimmo (# activa)

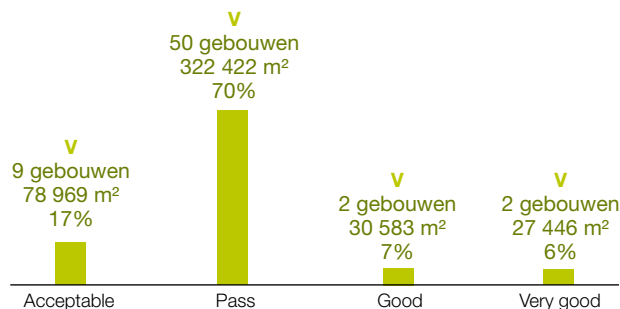


BREEAM In-Use Management (# activa)

De grafiek hierna toont de BREEAM In-Use (Management) certificaties die bekomen werden voor gebouwen in exploitatie van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo². Het betreft in totaal 63 gebouwen voor een totale oppervlakte van 459.420 m² (of 49% van de geconsolideerde portefeuille).

In 2015 heeft Befimmo voor één van haar nieuwe gebouwen de nodige stappen gezet om een BREEAM Management certificatie te bekomen. In dat kader werd een dialoog aangeknoopt met BRE voor de herbeoordeling van de certificatie van alle gebouwen, volgens een aanpak die op de portfolio gericht is en strookt met de overwogen aanpak om de BREEAM In-Use Asset certificaties op niveau te brengen.

BREEAM In-Use Management ? "Begrippenlijst"



Doelstelling

In 2016 en 2017 zal Befimmo verder stappen zetten voor de verbetering van de BREEAM In-Use Management certificatie volgens een globale aanpak.

1. Voor de portefeuille van Fedimmo zijn slechts twee gebouwen gecertificeerd.

2. Voor de portefeuille van Fedimmo is slechts één gebouw gecertificeerd.

METHODOLOGIE G4-22

Directe energie (gas en stookolie), indirecte energie (elektriciteit en warmtenetwerk), water, uitstoot van broeikasgassen.

De rapporteringsmethode die in 2015 werd gehanteerd, verschilt niet erg ten opzichte van 2014, met uitzondering van alle maatregelen die genomen werden om aan te sluiten op de nieuwe versie³ van de Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting van de EPRA.

Algemene opmerkingen

Bepaalde bijkomende - volledige of gedeeltelijke - historische gegevens die bekomen werden nadat het laatste Jaarlijks Financieel Verslag verscheen, werden - na controle - bij de al gepubliceerde gegevens opgenomen. Dit kan eventuele verschillen met de vorige publicaties verklaren.

Daarnaast werden alle oppervlaktes die voor de reporting worden benut, herzien en aangepast om zo enkel de bovengrondse oppervlaktes van de gebouwen in aanmerking te nemen. Deze nieuwe aanpak maakt een meer representatieve en getrouwe berekening van de specifieke verbruiksgegevens mogelijk, in het bijzonder voor het verbruik dat verbonden is aan de verwarming. De nieuwe berekening van de oppervlaktes houdt geen rekening meer met de onverwarmde oppervlaktes, wat heel wat nauwer aansluit bij de berekeningsmethode die in het kader van het EPB wordt gebruikt.

Daarnaast werden nog andere kleine aanpassingen aangebracht aan de gegevens, om de kwaliteit en de juistheid van de geconsolideerde gegevens van de niet-financiële verslaggeving te verbeteren, namelijk:

- de controle en de update van de omzettingfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO₂e-uitstoot en ook de aanpassing van de omzettingfactoren 2014 die in het kader van de reporting over het afval worden gebruikt;
- de controle van de juistheid en de update van de tariefgegevens van de energieleveringscontracten die gebruikt worden voor de berekening van de financiële besparingen dankzij de energiebezuiniging.

Interpretatie van de gegevens van de tabellen van de milieuverslaggeving

In de meeste gevallen werd de beschikbare informatie afzonderlijk verwerkt voor de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo. Deze twee entiteiten werden ook opgedeeld per omvang van de gebouwen van de portefeuille. De segmen-

teringen per regio en per leeftijd van de gebouwen, die in de vorige rapporteringen gebruikt werden, werden stilgelegd omdat ze als minder interessant vanuit analytisch oogpunt werden beschouwd.

PORTEFEUILLE BEFIMMO	TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE		
	2013	2014	2015
Gebouw 1- 5 000 m ²	15%	16%	15%
Gebouw 5 001-10 000 m ²	16%	14%	13%
Gebouw >10 000 m ²	69%	70%	72%
Totaal (m²)	549 360	539 530	576 957

PORTEFEUILLE FEDIMMO	TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE		
	2013	2014	2015
Gebouw 1- 5 000 m ²	30%	27%	25%
Gebouw 5 001-10 000 m ²	21%	19%	19%
Gebouw >10 000 m ²	49%	54%	56%
Totaal (m²)	342 123	379 318	368 116

Rapporteringsperimeter

De rapporteringsperimeter wordt uitgedrukt in percentage en wordt bepaald op basis van de verhouding tussen de oppervlakte waarop de bekomen gegevens betrekking hebben en de totale oppervlakte van de portefeuille voor de aangemerkte periode. Deze wordt rechtstreeks beïnvloed bij verkoop en/of aankoop. Meer informatie over het boekjaar 2014 is te vinden in de Rapporteringsperimeter en wijzigingen sinds 1 januari 2015 op pagina 119.

De oppervlaktes die boven elke tabel worden vermeld, komen overeen met de oppervlaktes op 31 december 2015.

De berekening bij gelijke perimeter

De berekening, bij gelijke perimeter (like-for-like [Lfl]), wordt uitgedrukt in percentage verschil van jaar tot jaar. Dit geeft onder meer een beeld van de evolutie in de tijd van een indicator. Door uitsluiting van de variaties die aan perimeterwijzigingen te wijten zijn (grote renovatie, aankoop en verkoop), is het mogelijk om de bekomen resultaten te analyseren, te vergelijken en te verklaren ten opzichte van de vooropgestelde doelstellingen. De berekening bij gelijkblijvende perimeter houdt wel geen rekening met de schommelingen in de bezetting van de gebouwen.

De berekening van het specifiek verbruik (kWh/m² en liter/m²)

Met het oog op een zekere samenhang in het specifiek verbruik en om te garanderen dat het wel degelijk representatief is, worden bepaalde gebouwen uit de perimeter uitgesloten, maar dan enkel voor de berekening van het specifiek verbruik. Dat is het geval:

- van de gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan;
- van de gebouwen voor een andere bestemming dan kantoren (voor 2015 is enkel een deel van het gebouw betrokken dat een binnenzwembad/fitnessruimte huisvest);
- van de gebouwen met onvolledige verbruiksgegevens;
- van de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%¹ (berekend op basis van de maandelijkse bezettingshistoriek).

Voor de berekening van de sterkte van de uitstoot van de broeikasgassen **G4-EN18** worden uit de rapporteringsperimeter uitgesloten:

- alle gebouwen waar werken lopen, en die tijdens het jaar werden gekocht en/of verkocht;
- de gebouwen met een bezettingsgraad van minder dan 50%;
- de gebouwen waarvoor de verbruiksgegevens gedeeltelijk zijn en/of ontbreken.

De bekomen uitstootwaarden zijn de teller die gedeeld wordt door de totale oppervlaktes van de gebouwen die deel uitmaken van de perimeter.

De uitstootfactoren

Daarnaast worden de berekeningen van de CO₂e-uitstoot herzien en aangepast, de historische gegevens inbegrepen, naargelang de nieuwe informatie die de huurders meedelen over hun contracten voor de levering van privatieve energie.

Voor de berekening van de CO₂e-uitstoot die verbonden is aan het privaat verbruik van niet-groene elektriciteit van haar huurders had Befimmo tot 2014 de gewoonte om standaard de gemiddelde uitstootfactor verbonden aan de niet-groene elektriciteit toe te passen, die haar eigen energieleverancier meedeelde.

Vanaf nu, gezien ze het GHG-protocol en zijn aanbevelingen volgt, zal ze voor de berekening van de uitstoot die verbonden is aan de elektriciteit de factor van het IEA (International Energy Agency) toepassen. Deze laatste werd trouwens niet meer herzien sinds 2011.

CO₂-uitstootfactoren (g CO₂e/kWh)

TYPE	2012	2013	2014	2015
Gas	-	188	188	188
Niet-groene elektriciteit België ²	196	196	196	196
Niet-groene elektriciteit Luxemburg ²	387	387	387	387
Groene elektriciteit	0	0	0	0
Warmtenet	43	43	43	43

CO₂-uitstootfactoren (kg CO₂e/liter) (kg CO₂e/km)

EENHEDEN	2009-2014	UNITÉS
Diesel	2,662	kg CO ₂ e/liter
Benzine	2,425	kg CO ₂ e/liter
Vliegtuig (korte vlucht)	0,126	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (lange vlucht)	0,113	kg CO ₂ e/km
Trein	0,015	kg CO ₂ e/km

Niet van toepassing

De vermelding "n.v.t." op sommige plaatsen in de tabellen van de gegevensanalyse betekent "niet van toepassing".

Deze vermelding geldt:

- wanneer een gebouw niet tot de portefeuille behoort op de datum van de verslaggeving;
- wanneer de gegevens niet beschikbaar zijn;
- voor de perimeter in verband met de productie van hernieuwbare energie, die niet gemeten wordt.

Algemeen,

- wordt in de enkele gevallen waarin het gemeenschappelijk en het privaat verbruik niet afzonderlijk kon bekomen worden, de hypothese van de verdeling voor 40/60 gemeenschappelijke en privatieve oppervlaktes die in 2012 werd gehanteerd, bevestigd en behouden voor de jaren 2013 tot 2015;
- worden de gegevens van privaat elektriciteitsverbruik die rechtstreeks afkomstig zijn van informatie die ontvangen werd van de huurders die beschikken over een eigen regiemeter en eigen energiecontracten die echter niet nader bepaald zijn, als "niet-groene" energie verwerkt. Wanneer het type leveringscontract bekend is, worden enkel de als "100% groene" contracten als groen beschouwd en krijgen een CO₂e-uitstootpercentage van nul toegepast.

1. Op basis van de langlopende huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen, wordt de bezettingsgraad van de gebouwen van Fedimmo op 100% gelegd. Het kan in bepaalde bijzondere gevallen echter gebeuren dat dit percentage niet de werkelijke bezetting van het gebouw weergeeft en dat de vermelde cijfers in die enkele gevallen niet representatief zijn.

2. EIA Statistics 2013 Edition.

HET TEAM³

G4-DMA G4-35



WELZIJN



ETHIEK



DIALOOG

De betrokkenheid van het team van Befimmo bij de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid is doorslaggevend voor het succes van haar globale strategie. De bewustmaking en de deelname van de werknemers aan de denkoefeningen en ook hun dagelijkse bijdrage zijn onontbeerlijk om de geplande doelstellingen te halen.

Door het een aangenaam werkkader te bieden, stimuleert Befimmo de creativiteit en de motivatie van haar team en maakt dat het zich nog sterker inzet voor de Vennootschap.

Een persoon op de afdeling human resources heeft de opdracht om, samen met de CSR Manager, het hele team

te sensibiliseren voor de MVO-thema's en om de initiatieven ter zake op te volgen en de sterke bedrijfscultuur bij Befimmo verder te ontwikkelen.

Er werden drie basiswaarden bepaald in het kader van een aantal enquêtes bij het team en bij de Raad van Bestuur van Befimmo. Deze waarden die de identiteit van Befimmo kenmerken zijn Engagement, Teamgeest en Professionalisme.

De belangrijkste prioriteiten die samen met de betrokken partijen bij deze thematiek werden bepaald, zijn **welzijn**, **ethiek** en **dialoog**.

94%

Deelnemingspercentage
aan het tevredenheidsenquête

27 u

opleiding/jaar/
medewerker

2016

Invoering van de
Smart Ways of Working

Sociale indicatoren

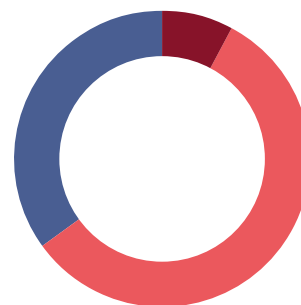
G4-LA1 G4-LA2 G4-LA6 G4-9 G4-10 G4-11

Op 31 december 2015 bestond het team uit 72 mensen (57% mannen en 43% vrouwen). Allen, behalve de CEO, zijn vast in dienst met een bediendecontract van onbepaalde duur.

Befimmo doet ook occasioneel een beroep op uitzendkrachten.

Op diezelfde datum was 92% van de medewerkers van Befimmo voltijds in dienst en 8% deeltijds (tijdskredieten inbegrepen). Alle deeltijdse medewerkers krijgen dezelfde extralegale voordelen. Deze 8% bestaat op 31 december 2015 uitsluitend uit vrouwen.

Verdeling voltijds en deeltijds



0%
Deeltijds | Man

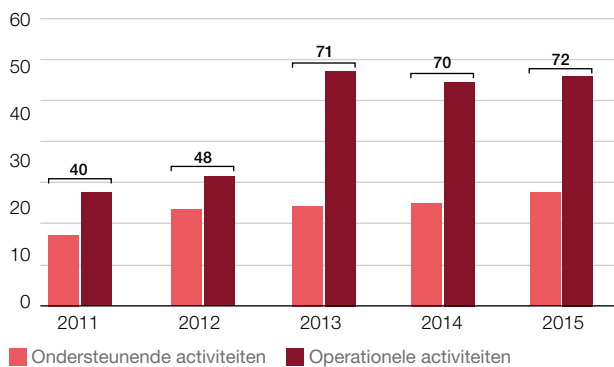
8%
Deeltijds | Vrouw

57%
Voltijds | Man

35%
Voltijds | Vrouw

3. Het gedetailleerde Actieplan 2016 en met name het deel in verband met het Team, is te vinden als bijlage bij dit Verslag op de pagina's 230 tot 231.

Evolutie van het team / Verdeling van de medewerkers per activiteit (# personen)



In het team heeft 57% van de leden een universitair diploma en heeft 39% van die universitaire ook een diploma van het postuniversitair type.

De gemiddelde leeftijd van het team van Befimmo NV (buiten de Raad van Bestuur) is 42 jaar. In het boekjaar 2015 ont- haalde Befimmo zes nieuwe medewerkers, twee vrouwen en vier mannen, en nam ze van vier afscheid, één vrouw en drie mannen. Drie medewerkers namen zelf ontslag, één werd ontslagen.

	#	GEMIDDELDE LEEFTIJD
Aankomsten		
Mannen	4	34
Vrouwen	2	
Vertrekken		
Mannen	3	42
Vrouwen	1	

Het ziekteverzuim¹ bedraagt 2,5% van het totaal aantal gepresteerde uren, wat dicht aansluit bij het gemiddeld percentage van 2,6%² voor alle Belgische bedrijven, alle sectoren door elkaar.

Befimmo valt onder het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, ook Paritair Comité 200 genoemd, dat voor alle teamleden geldt.

De Vennootschap past marktconforme vergoedingen toe die heel wat hoger liggen dan de verplichte minimale loonscha- len. Het loonpakket van de medewerkers van Befimmo bevat onder meer een extralegaal³ pensioen. Dit stelsel garandeert een vervangingsinkomen in verhouding tot het loon bij pen- sioen (Defined Benefits) en afhankelijk van de diensttijd bij de Vennootschap. Te noteren is dat, vanaf het boekjaar 2016, wijzigingen werden aangebracht aan het stelsel van het aanvullend pensioen van de Vennootschap. Het plan zoals hierboven bepaald (Defined Benefits) wordt niet meer aange- boden aan nieuwe medewerkers, en er wordt een aanvullend pensioenplan van het type Defined Contributions ingevoerd. De medewerkers die in dienst zijn op 31 december 2015 werd de keuze geboden tussen het oude of het nieuwe plan. Daarnaast krijgen de medewerkers ook een volledige dekking op het vlak van gezondheidszorg.

In 2016 organiseert Befimmo voor het eerst sociale verkie- zingen. De procedure loopt volgens de wetgeving ter zake.

1. Ziekteverzuim: verhouding tussen het aantal uren ziekte van korte duur (<30 dagen) en het totaal aantal gepresteerde uren.

2. Bron: "Ziekteverzuim 2015", SDWorx.

3. Meer gedetailleerde informatie is gepubliceerd in de toelichting "Personeelsbeloningen" op pagina 186.

WELZIJN G4-56

Evenwicht tussen beroepsleven en privéleven, gezondheid en veiligheid van de medewerker, werkomgeving en -sfeer.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- trots, engagement, gemeenschappelijke visie, teamspirit en samenhang in het team;
- gezondheid en veiligheid;
- bewustwording van het MVO;
- Smart Ways of Working;
- extralegale voordelen op maat;
- evenwicht tussen beroepsleven en privéleven;
- verbondenheid met een identiteit.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- de goede werkwijzen te hanteren, de relevantie van deze werkwijzen te analyseren en de nodige acties op te zetten;
- de geïdentificeerde waarden te doen leven in het team, aan de hand van de activiteiten;
- het team samen te brengen rond het beleid en het MVO-Actieplan;
- de normen en adviezen inzake preventie na te leven;
- conform te zijn op het vlak van veiligheid, hygiëne en gezondheid;
- het team aan te zetten om zich aan te sluiten bij een aanpak van doorlopende opleiding.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Befimmo hecht bijzonder belang aan het welzijn van haar werknemers, wat borg staat voor hun betrokkenheid bij het leven van de Vennootschap. Ze is van plan om verder te werken aan de voortdurende verbetering van deze thema's.

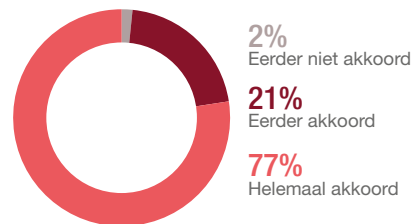
Welzijn en preventie van de psychosociale risico's

In 2015 bleef Befimmo bijzondere aandacht schenken aan het welzijn van haar werknemers. In het kader van de preventie van de psychosociale risico's organiseerde ze onder meer een opleiding Mindfulness waar alle medewerkers konden aan deelnemen. Deze discipline biedt iedereen de kans om zich te concentreren op het moment zelf, om zo stress te verminderen of beter te leren beheersen en zo burn-out te voorkomen.

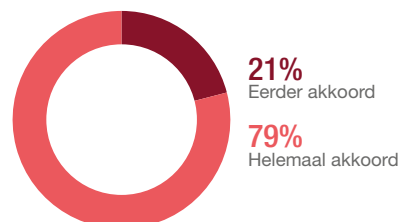
Eind 2015 herhaalde Befimmo de tevredenheidsenquête, volgens haar verbintenis om deze elke twee jaar uit te voeren bij haar team. Thema's zoals communicatie, werkomgeving, opleiding, cultuur en bedrijfsfeest, de human resources, de mobiliteit en MVO kwamen aan bod. Het deelnemingspercentage bleef erg hoog en lag op 94%, vergeleken met 92% twee jaar geleden.

Uit de enquête bleek onder meer dat de perceptie bij het team inzake het beheer van het beroepsleven-privéleven tussen 2013 en 2015 verbeterde. Befimmo is van plan om dit thema centraal te blijven stellen onder haar aandachtspunten voor de komende jaren. Net als in 2013 komt ook uit de enquête 2015 naar voren dat de medewerkers gemotiveerd zijn en interesse hebben voor hun eigen functie.

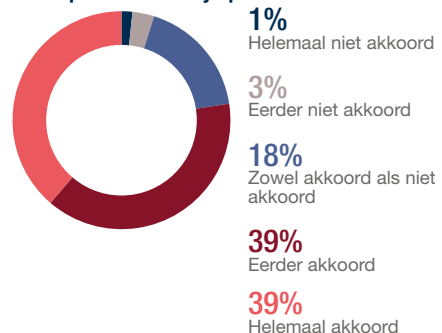
Mijn functie interesseert mij⁴



Ik heb de indruk dat ik deel uitmaak van een team met een gemeenschappelijke doelstelling⁴



Ik slaag in een redelijk evenwicht tussen mijn beroepsleven en mijn privéleven⁴



4. Uittreksel uit de resultaten van het tevredenheidsenquête van het team (2015).

Werkomgeving - SWOW

In het kader van de structurele evolutie van de werkwijze, en meer specifiek het gebruik van de kantoren die meer en meer een plek zullen worden waar leden van een team elkaar ontmoeten en van gedachten wisselen, heeft Befimmo in 2015 een project op stapel gezet om "Smart Ways of Working" in te voeren voor haar medewerkers. Dit zal concreet vorm krijgen in 2016. Een flexibele werkplek aanbieden, die aangepast is aan de moderne technologieën, die de creativiteit van en de uitwisseling tussen haar medewerkers stimuleert, dat is de kijk die Befimmo zich eigen wil maken, als "leverancier van kantoorruimte" en, in alle logica, te beginnen bij haar eigen werking. De tevredenheidsenquête maakte het onder meer mogelijk om de teamleden te ondervragen over de criteria, die volgens hen het succes van het SWOW-project van Befimmo zouden kunnen waarborgen. De klemtoon zal gelegd worden op open werkruimtes, op samenwerking, op de ergonomie, de akoestiek, de informatica en vlotte verplaatsingen en verbindingen.

Gezondheid en veiligheid

Befimmo telt in haar team een preventieadviseur van niveau 1, die in de loop van het jaar een studie uitvoerde van de risico's die aan de kantooractiviteiten verbonden zijn.

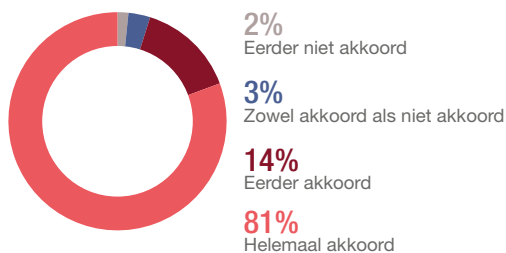
In het kader van de preventie van de psychosociale risico's heeft Befimmo ook een vertrouwenspersoon in haar midden. In de loop van het boekjaar 2015 werd geen enkele klacht neergelegd die met het werk te maken had.

Het team telt ook drie EHBO-ers, voor wie Befimmo jaarlijks bijscholing organiseert.

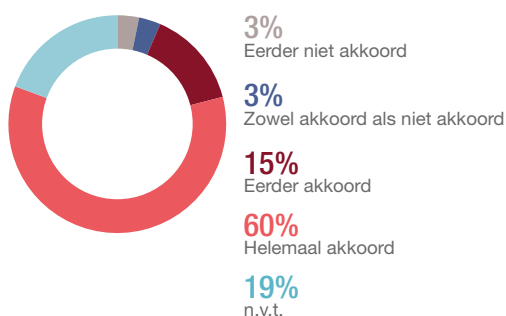
In het voorbije boekjaar registreerde Befimmo twee arbeidsongevallen, maar geen enkele beroepsziekte. In het ene geval gaat het om een ongeval op de weg naar het werk en in het andere om een ongeval op een bouwplaats. Geen van de twee ongevallen leidde tot werkverlet en het ongeval op de bouwplaats deed zich voor hoewel de veiligheidsvoorschriften waren nageleefd.

De activiteit van bepaalde afdelingen van de Vennootschap op het terrein vraagt natuurlijk bijzondere aandacht op het vlak van gezondheid en veiligheid. In 2015 volgden de leden van het technisch team een opleiding "BA5 – Vakbekwaam persoon", die door een erkende organisatie gegeven werd, om ze op te leiden in en te sensibiliseren voor de risico's die verbonden zijn aan de elektriciteitsinstallaties in de gebouwen. Het team van Befimmo telt vandaag 72 vakbekwame personen.

Ik voel me veilig in mijn werkomgeving op kantoor¹



Ik voel me veilig in mijn werkomgeving op het terrein¹



Comité B+ en maatschappelijke acties

Het Comité B+ werd in 2011 opgericht op initiatief van het personeel en met de steun van de Effectieve Bedrijfsleiders. Het zette sindsdien verder acties op voor de organisatie van sportieve, culturele, feestelijke, familiale en liefdadigheidsactiviteiten. In 2015 zette het Comité B+ zijn vrijwilligersactie voort in het kader van het partnerschap dat in 2011 al met het Rode Kruis was aangegaan (lokale entiteit van Oudergem).

Gezien het grote succes in de vorige jaren organiseerde het Comité weer bloedinzamelingen in de lokalen van het gebouw Goemaere en bood de andere huurders van het gebouw de kans om deel te nemen aan de actie. Deze bloedinzamelingen zullen ook de volgende jaren nog plaatsvinden. Een aantal personeelsleden werkte ook mee aan de Veertiendaagse van het Rode Kruis. Ze droegen bij tot de verkoop van pleisters en zelfklevers van de lokale sectie van Oudergem. De opbrengst gaat naar voedselhulp.

De grootste sportievelingen deden mee aan de 20 km van Brussel onder de vlag van "Run for Parkinson". Tot slot werden de medewerkers, vlak vóór de eindejaarsfeesten uitgenodigd om voedselpakketten samen te stellen die uitgedeeld werden aan de daklozen in Brussel.

Buiten de maatschappelijke actie van het Comité B+ heeft Befimmo beslist om partner te worden van Be.face. Be.face is een beweging van verantwoordelijke bedrijven die tot doel heeft om bruggen te slaan tussen de behoeften van de verenigingswereld en de middelen van de bedrijfswereld. Deze



1. Uittreksel uit de resultaten van de tevredenheidsenquête bij het team (2015).

kunnen bestaan uit tijd, activiteiten of materiaal. Via Be.face kwam Befimmo eind 2015 in contact met het OCMW van haar gemeente en besliste om het budget dat gewoonlijk aan Sinterklaas voor het team besteed wordt, te benutten voor Sinterklaaspakjes om uit te delen aan kansarme kinderen en aan senioren van de gemeente tijdens een feest dat het OCMW organiseerde.

Doelstelling

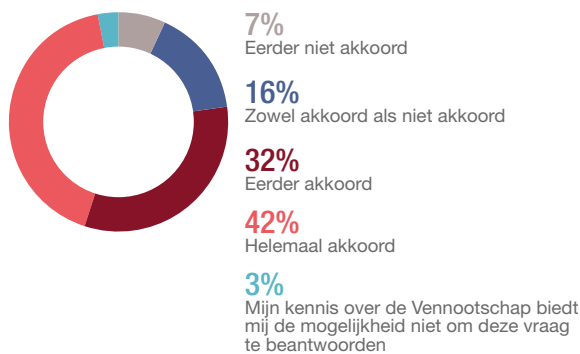
Het Comité B+ wil zijn maatschappelijke werking verderzetten in 2015. Rekening houdend met het enthousiasme van de deelnemers zullen de meeste voornoemde operaties herhaald worden. Van haar kant zal de Vennootschap de initiatieven van het Comité B+ blijven ondersteunen, in het kader van de liefdadigheidsactiviteiten die het aanbiedt en zal het haar partnerschap met Be.face uitbreiden, zowel met informatie aan de leden van haar team over de mogelijkheden van het platform, als op het vlak van vrijwilligers, als door zich te buigen over eventuele giften van materiaal die ze via deze weg kan organiseren.

Evaluatie en opleiding

G4-LA9 G4-LA10 G4-LA11

Befimmo gelooft vast dat de ontwikkeling van haar medewerkers ze aanspoort om vooruit te gaan en hun competenties verder uit te bouwen. Daarom zette ze haar beleid ter zake ook in 2015 verder.

In het algemeen ben ik tevreden over de beschikbare opleidingsmogelijkheden bij Befimmo²



De medewerkers zijn meer en meer tevreden over de opleidingsmogelijkheden. Er is een verbetering van bijna 10% op dit antwoord in de enquête 2015 vergeleken met het onderzoek in 2013. Toch beseft Befimmo dat ze de ontwikkeling van haar medewerkers nog meer kan aansterken.

Naast de taalopleidingen en de individuele opleidingen bood Befimmo ook alle personeelsleden een opleiding in Mindfulness aan, zoals eerder al vermeld. En tot slot zetten de afdeling MVO en de Technische Cel Milieu ook hun beleid

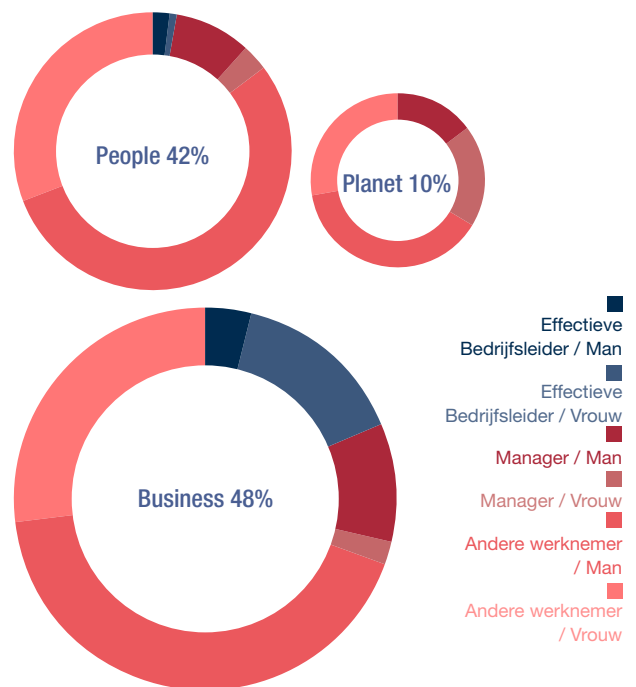
voert met het oog op de sensibilisering voor het energieverbruik bij de medewerkers, zowel op kantoor als thuis. In het kader van de “Befimmo Energy Challenge” die iedereen de mogelijkheid biedt om partij te trekken van de competenties in energieboekhouding van de TCM, konden de medewerkers zo voor 6 weken “Smappees” lenen. “Smappee” is een tool die de verschillende installaties die energie verbruiken in een gebouw oplijst, om zo ieders verbruik te bepalen en eventuele onregelmatigheden te identificeren. Deze sensibiliseringsactie slaat goed aan omdat ze gericht is op de manier waarop iedereen zijn of haar middelen beheert en meteen mogelijk maakt om het beleid dat Befimmo op grotere schaal voert te illustreren.

Andere opleidingen over milieuthema's, die in ISO 14001 kaderen, zullen in de loop van 2016 aan het team worden gegeven, met name om de nieuwe medewerkers te sensibiliseren over het MVO-beleid van Befimmo.

In 2015 trok Befimmo partij van de nieuwe as “ontwikkeling” van haar beoordelingsproces om, van in het begin van het jaar, de verschillende opleidingsbehoeften in kaart te brengen, met het oog op meer samenhang en efficiëntie in de organisatie van die opleidingen.

In het voorbije boekjaar registreerde Befimmo een gemiddelde van **27 uren opleiding**, voor een gemiddeld budget van 1.680 € per medewerker in 2015, waarvan een derde taalcursussen.

Uren opleiding (buiten de taalopleidingen) verdeeld volgens de drie pijlers, per geslacht en per categorie (2015)



2. Uittreksel uit de resultaten van de tevredenheidsenquête bij het team (2015).

ETHIEK

Ethische werkwijzen in het beheer van de human resources en de aanwerving.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- discriminatie (afkomst, M/V, handicap);
- integratie;
- opleiding van de jongeren;
- verloning.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

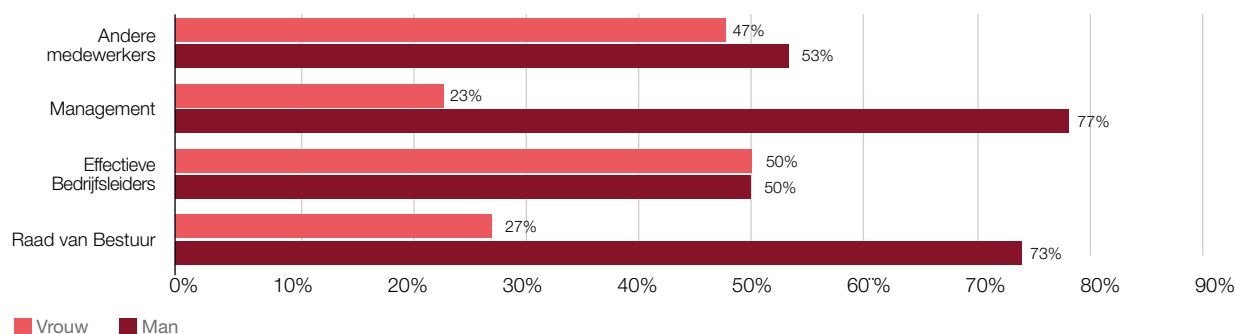
- open te blijven staan voor de diversiteit van de leden van haar team (geslacht, taal, afkomst, enz.);
- de billijke behandeling van haar medewerkers te waarborgen.

Befimmo stelt zich op als een Vennootschap die openstaat voor diversiteit, met respect voor ieders identiteit. In de loop van het boekjaar 2015 werd geen enkele werklucht neergelegd.

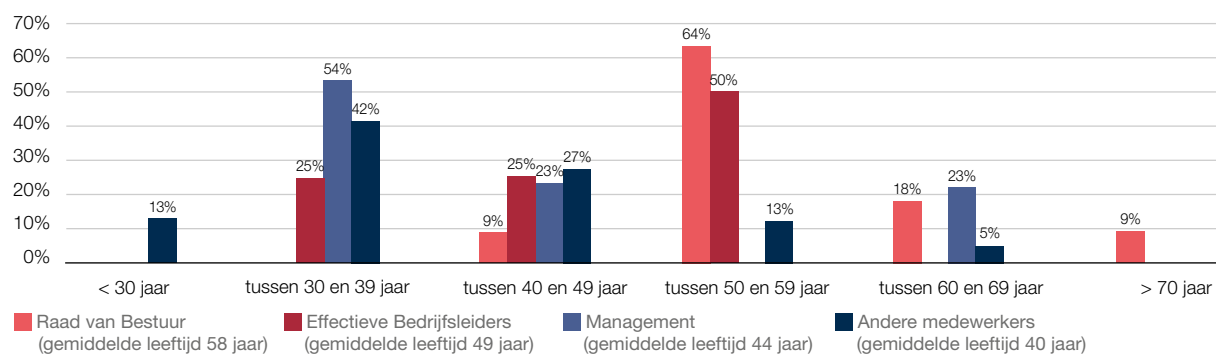
G4-LA16 G4-10

Sociale indicatoren

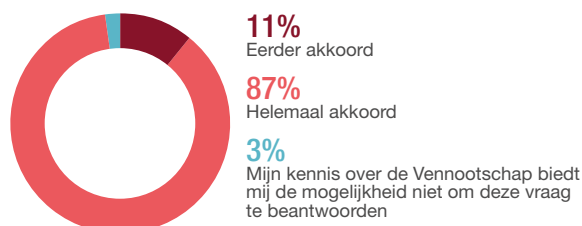
Samenstelling van de bestuursorganen en verdeling van de medewerkers per geslacht (31 december 2015) G4-LA12



Samenstelling van de bestuursorganen en verdeling van de medewerkers per leeftijd (31 december 2015) G4-LA12



Afkomst, geslacht, leeftijd, godsdienst, seksuele geaardheid hebben geen impact op de manier waarop de medewerkers gewaardeerd worden binnen het team¹



1. Uittreksel uit de resultaten van de tevredenheidsenquête bij het team (2015).

DIALOOG

Geregeld in dialoog gaan met het team.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- relaties tussen afdelingen;
- ervaring uitwisselen en terugkoppelen;
- samenbrengen rond een project en enthousiasme opwekken.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- open te staan voor de noden van haar team en geregeld in dialoog te gaan met de teamleden;
- plaats te laten voor initiatieven en voor de creativiteit van het team;
- de dialoog tussen de afdelingen uit te diepen, teamwerk nog meer te promoten.

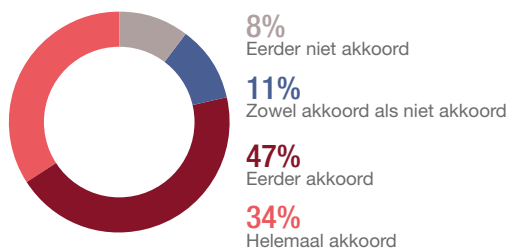
Befimmo spande zich verder in om de communicatiestromen in het team te versterken en te diversifiëren.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Sensibilisering van het team

Uit het tevredenheidsenquête bleek dat de communicatie algemeen verbeterde, maar daarnaast toonde het eens te meer aan in welke mate het team van Befimmo interesse heeft voor het bedrijf, zijn activiteiten en zijn strategie en vragende partij is voor nog meer communicatie.

Over het algemeen ben ik tevreden over de communicatie bij Befimmo²



Het intranet blijft één van de belangrijkste motoren voor communicatie. Naar aanleiding van de aanbevelingen van de enquête zal deze in 2016 trouwens ietwat herwerkt worden, met het oog op meer interactiviteit.

Befimmo organiseerde ook verder interne “breakfast presentations”, door leden van het team of van de afdelingen, over verschillende onderwerpen, om zo bepaalde luiken van de activiteit van de Vennootschap in de kijker te plaatsen.

Befimmo is zich bewust van het potentieel van haar team en werkt verder om zijn creativiteit aan te wenden voor welbepaalde thema's, om suggesties aan te moedigen, om uit te nodigen tot dialoog om zijn mening te geven. Al deze thema's zullen des te meer uitgewerkt en versterkt worden bij de verbetering van de werkomgeving in 2016, de hiervoor vernoemde “SWOW”.

Befimmo is vooral tevreden dat de enquête bevestigt hoe groot de inzet van haar team is - dat nu zelfs nog hechter is om de 20^{ste} verjaardag van de Vennootschap te vieren - evenals de teamgeest die er heerst en zijn sterke bedrijfscultuur.

BEDRIJFS-CULTUUR EN -SFEER ¹	2013	2015
Ik ben trots dat ik voor de Vennootschap werk	95% ³	100% ³
Ik vind dat er een sfeer van samenwerking heerst in de Vennootschap	87% ³	100% ³

Doorlopende doelstellingen

SWOW, verbetering van het intranet voor nog meer communicatie.

2. Uittreksel uit de resultaten van het tevredenheidsenquête bij het team (2015).

3. Op basis van een optelling van de rubrieken “Eerder akkoord” en “Helemaal akkoord”.



DE HUURDERS¹

G4-DMA G4-35



WERKOMGEVING

In 20 jaar tijd evolueerde de werkwijze. Vandaag besteedt Befimmo nog meer dan vroeger bijzondere aandacht aan de tevredenheid van de huurders en gebruikers van haar vastgoedportefeuille.

Ze wil haar huurders binden met een aanbod van ruimtes van kwaliteit, die goed gelegen en flexibel zijn, die sterk presteren op gebied van milieubeheer en ruimtegebruik, veiligheid, kosten en bereikbaarheid. Het blijft uiteraard noodzakelijk om oppervlaktes van kwaliteit aan te bieden, maar dat volstaat vandaag niet meer. Befimmo moet nu verder gaan in de relatie met haar huurders, met een ruimer gamma van geïntegreerde diensten om ze meer gebruikscomfort te kunnen aanbieden. Dat gebeurt met een volledige en proactieve aanpak die ze kan hanteren dankzij de multidisciplinaire competenties van haar team.

Befimmo beheert de relatie met haar huurders proactief. Haar commercieel team bouwt met die huurders een



DIALOGOOG

vertrouwensrelatie op die op geregelde dialoog steunt. Via deze vertrouwensrelatie ziet Befimmo er op toe om haar klanten te binden en de bezettingsgraad in haar portefeuille hoog te houden.

Ze beschikt over een team van gemotiveerde en multidisciplinaire professionals (commerciële medewerkers, technici, gespecialiseerde ingenieurs, beheerders, enz.). Zij rapporteren aan de Chief Operating Officer (COO), die de opdracht heeft om de huurdersgerichte aanpak nog te versterken.

De tevredenheid, de werkomgeving, de dialoog tussen eigenaar en huurder en ook de veiligheid en de gezondheid van de huurders zijn prioriteiten voor Befimmo en zijn ook doorslaggevend in de ogen van al haar betrokken partijen. In deze optiek voerde Befimmo concrete acties in die ze in de komende maanden en jaren nog verder wil ontwikkelen en verbeteren.



GEZONDHEID & VEILIGHEID

Diensten

gepersonaliseerde en volledige service ter beschikking van de huurders

94,1%

bezettingsgraad

Helpsite en Extranet

Nieuwe communicatietools in 2016

WERKOMGEVING

De huurders flexibele gebouwen van kwaliteit aanbieden, die aangepast zijn aan hun werking en zo beantwoorden aan hun verwachtingen.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- evolutie van de werkwijze;
- Smart Ways of Working aspecten;
- vermindering van de kantooroppervlaktes.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- zich aan te passen aan de evolutie van de werkwijze in de bedrijven;
- zich nog meer toe te spitsen op de huurders;
- flexibel te zijn, door rekening te houden met de evolutie van vragen van de huurders in de ontwikkeling van haar vastgoedportefeuille;
- het dagelijks leven van haar huurders te vereenvoudigen.

De werkwijze verandert, en meer specifiek het gebruik van de kantoren evolueert in de loop van de tijd naar ruimtes voor uitwisselingen en ontmoetingen tussen de leden van een team. Daaruit volgt natuurlijk dat er minder m² kantooroppervlakte nodig is, maar het vraagt ook meer selectiviteit op het vlak van de kwaliteit en de flexibiliteit van de oppervlaktes die in aanmerking komen.

Diensten

Om in te spelen op die trend, ziet Befimmo er op toe om haar huurders persoonlijke en volledige diensten aan te bieden, om zo hun dagelijks leven gemakkelijker te maken. Ze wil haar bestaande activiteiten verbeteren en nieuwe activiteiten uitwerken.

1. Het Actieplan 2016, en met name het deel over de huurders, is als bijlage bij dit Verslag te vinden op de pagina's 232 en 233.

- 1. Property Management:** Het team van Property Managers bestaat uit zowat vijftien specialisten in bouwtechnieken (verwarming, HVAC, elektriciteit, veiligheid, enz.) en in administratief en financieel beheer. Het is verantwoordelijk voor de exploitatie en de technische maintenance van de gebouwen in portefeuille. Het beheert de gebouwen en verbetert tegelijk de tevredenheid en het comfort van de huurders, met wie het een geregelde en transparante relatie opbouwt om zo maximaal hun verwachtingen te kunnen inlossen.
- 2. Space planning & Project Management:** Het Space planning & Project Management team biedt gebruiksklare oplossingen aan, door begeleiding van de huidige en potentiële huurders, zowel bij de opzet als bij de concrete uitvoering van hun vastgoedproject. Omdat het team het gebouw door en door kent en veel ervaring heeft, kan het de huurders aantonen welke flexibiliteit en efficiëntie en welk comfort ze van de voorgestelde oppervlakken mogen verwachten. Het wil ook de huurders bewust maken van het belang van een goede inrichting van een kantooroppervlakte, die past bij de verschillende intrinsieke technische kenmerken van het gebouw om vooruit te lopen - en ze in de mate van het mogelijke te vermijden - op punten van technische problemen, qua comfort (met name de kwaliteit van de binnenlucht), veiligheid en energieverbruik.
- 3. Environmental support:** Befimmo beschikt vandaag over een intern team van 5 mensen met ervaring in energie- en milieubeheer. Zijn hoofdopdracht is de prestatie van de portefeuille verbeteren. Onder deze specialisten speelt de Green Adviser een belangrijke rol voor de analyse en de dagelijkse opvolging van de verbruiksgegevens van de gebouwen. Hij ziet er niet alleen op toe dat de comfortvoorwaarden van de huurders worden nageleefd en behouden blijven, maar staat ook garant voor de goede uitvoering en de efficiëntie van de energemaatregelen die in de gebouwen in exploitatie worden genomen.

In 2016 wil Befimmo de competenties en knowhow van haar specialisten delen met haar huurders, met een volledige dienst op maat voor de begeleiding van haar huurders, om onder meer hun energieverbruik en afvalproductie te verminderen. Befimmo kan ook begeleiding aanbieden bij stappen in verband met de problematiek van milieuvergunningen en elke huurder steunen die een BREEAM-certificatie wil krijgen voor zijn organisatie.

- 4. Facility Management:** Befimmo bestudeert en wil in de komende maanden een nieuw aanbod uitwerken op het gebied van Facility Management, met een gamma van diensten onder meer op het vlak van kinderopvang, veiligheid, schoonmaak, privaatieve technische maintenance, de bestelling van diverse benodigdheden, enz. Dit aanbod zal het dagelijks leven van de huurders makkelijker maken door de uitbesteding van een activiteit die geen deel uitmaakt van hun core business, maar over het algemeen wel veel tijd en energie opsloopt. Zo zullen de huurders partij kunnen trekken van de deskundigheid van Befimmo in de keuze van verantwoordelijke leveranciers in sociale en milieukwesties, maar ook van lagere prijzen door de schaalvoordelen van groepsaankopen.

Uitrusting

Nog steeds om haar huurders te binden, stelt Befimmo bovendien alles in het werk om haar gebouwen uit te rusten zoals het hoort. Daarom stelt ze de huurders geleidelijk en naargelang de kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, enzovoort), gemeenschappelijke en goed uitgeruste vergaderzalen ter beschikking, en ook co-workingruimtes, restaurants en/of een cateringdienst, kinderopvang, een fitnesscentrum, fietsstallingen met kastjes en elektrische laadpalen en elektrische laadpalen voor auto's.

In deze evolutie van de werkwijze heeft Befimmo, als proactief eigenaar, al verschillende projecten uitgevoerd, onder meer op haar site Ikaros Business Park² in de Brusselse rand, die uitgerust is volgens de laatste trends op het vlak van efficiëntie en werkcomfort en die haar huurders een kinderopvang, een restaurant, een fitnessruimte, enz., aanbiedt. Een ander voorbeeld is de inrichting van flexibele vergaderruimtes op de benedenverdieping van de Blue Tower. Deze zalen zijn ideaal gelegen, in het hart van de Louizawijk, en uitgerust met de laatste audiovisuele technologieën, die voor aantrekkelijke prijzen aan de huurders van de portefeuille aangeboden worden, maar ook aan alle andere bedrijven die een zaal willen huren voor één of meer meetings.



2. Specifieke website: www.ikarosbusinesspark.com.

DIALOOG

Geregeld in dialoog gaan met de huurders (bestaande en potentiële).

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- de huurders bewust maken van en sensibiliseren voor de “groene huurovereenkomst”;
- een gemeenschappelijk project van de huurders en hun gemeenschap;
- tevredenheidsenquête;
- binden;
- de beheerder en het maintenancebedrijf als koppelteken plaatsen tussen de eigenaar en de huurder;
- helpdesk 24/24.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- haar huurders te sensibiliseren voor de aspecten inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid;
- de dialoog met haar huurders te verbeteren, om hun vragen te kunnen opvolgen en concrete acties in te voeren.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Terbeschikkingstelling van een milieusamenwerkingsovereenkomst G4-EN27

Befimmo stelt haar huurders een milieusamenwerkingsovereenkomst voor, verbonden aan elke huurovereenkomst. Na een bezoek aan de privative ruimtes, stelt de Technische Cel Milieu (TCM) de bewoners een reeks maatregelen voor om de milieuprestatie van hun privative installaties aan te sluiten op de BREEAM-normen die Befimmo hanteert. Op basis van een gedetailleerde analyse van het privatief verbruik en van een interne benchmarking, stelt de TCM ook maatregelen voor om het energieverbruik en de afvalproductie terug te dringen. Daarnaast biedt ze begeleiding, telemonitoring en een gedetailleerde rapportering aan over de milieugegevens betreffende de gehuurde oppervlakte.

De milieusamenwerkingsovereenkomst wordt stelselmatig aangeboden aan nieuwe huurders, maar wordt ook geleidelijk voorgelegd aan alle bestaande huurders. In 2015 legde Befimmo de samenwerkingsovereenkomst voor 5 gebouwen voor die aan drie grote huurders verhuurd zijn.

Doelstellingen 2016

In 2016 wil Befimmo tal van huurders ontmoeten, met hen praten en ze sensibiliseren, via de milieusamenwerkingsovereenkomst. Befimmo wil ook de positieve impact van haar aanpak meten door de besparingen en de verbeteringen die resulteren uit deze nauwe samenwerking met haar huurders in kaart te brengen.

Ze zal een aantal bestaande huurders blijven benaderen, prioritair op basis van hun privatief elektriciteitsverbruik dat ze zal voorstellen om te verminderen. Tegelijk zal ze vanaf 2016 stelselmatig haar medewerking en diensten aanbieden aan een nieuwe huurder.

Terbeschikkingstelling van een Building User Guide (BUG) G4-EN27

De BUG is een gids voor de huurders van een gebouw met het oog op de goede werking van de installaties en de verkleining van de milieu-afdruk. Momenteel is een BUG opgemaakt voor 12 gebouwen. Er werd ook een lijst van prioritaire gebouwen opgemaakt voor de uitvoering van de nieuwe BUG's die dan aan de huurders zal gegeven worden.

Doelstelling 2017

De doelstelling is de BUG's af te ronden en te overhandigen voor alle Befimmo-gebouwen die het Property Management beheert. Het gaat in totaal om 49 gebouwen. 24 BUG's zullen worden opgemaakt en overhandigd in 2016 en 13 in 2017. Het Property Management zal dit document overmaken aan de nieuwe huurders en ook aan de bestaande huurders.

Helpsite G4-EN27

De Helpsite zal begin 2016 ter beschikking van de huurders van de portefeuille van Befimmo worden gesteld. Het gaat om een sterk presterend instrument dat mogelijk maakt om het beheer van het Property Management te optimaliseren en om de vragen die de huurders indienen goed op te volgen. Het is een geautomatiseerd systeem dat betrekking heeft op het beheer van de ganse exploitatie van de gebouwen, voor de planning, de uitvoering en de opvolging van de diensten van de Property Manager.

Doelstelling 2016

Deze online en collaboratieve applicatie zal de huurders (en leveranciers) een beveiligde externe toegang bieden. Ze zal operationeel zijn voor alle huurders van de portefeuille van Befimmo in de loop van het eerste halfjaar van 2016.

Aanleg en terbeschikkingstelling van een communicatieplatform G4-EN27

Befimmo wil de dialoog met haar huurders verbeteren door ze een communicatieplatform ter beschikking te stellen, van het type extranet, om er de documenten van het Property Management, de BUG, de Milieusamenwerkingsovereenkomst, enz. op te plaatsen, maar ook om privatieve informatie uit te wisselen.

Doelstelling 2016

Dit platform, dat momenteel in uitvoering is, zal geleidelijk ter beschikking van de huurders worden gesteld, vanaf het einde van het eerste halfjaar van 2016.

VEILIGHEID & GEZONDHEID



Responsabilisering in verband met de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- kwaliteit van de binnenlucht;
- veiligheid van de gebouwen;
- betrouwbare en reglementaire materialen.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- zich te vergewissen van de veiligheid van haar huurders, met bijzondere aandacht voor de bouwwerken in verhuurde gebouwen;
- zich te vergewissen van de goede kwaliteit van de lucht in de gebouwen van haar portefeuille;
- duurzame en kwaliteitsvolle materialen te gebruiken.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Het spreekt vanzelf dat Befimmo verder inzet op de naleving van de veiligheid op de bouwplaatsen en gezonde gebouwen wil afleveren die een onberispelijke veiligheid bieden. Tevens ziet Befimmo er op toe dat alle wettelijke controles plaatsvinden en dat gepast gereageerd wordt op de eventuele opmerkingen en/of inbreuken die blijken uit de rapporten van de inspecteurs die haar portefeuille onderzoeken.

Een Property Manager vervult, deeltijds, de rol van Risk Coordinator. Hij is, onder meer, verantwoordelijk voor de doorlopende opvolging van de kwaliteit en van de risico's die aan het operationeel, technisch en administratief beheer van de gebouwen verbonden zijn, en ook voor de renovatie- en verbeteringsprojecten die het Property Management er eventueel uitvoert.

Incidenten G4-PR2 G4-PR9

In de loop van het boekjaar 2015 werd geen enkel groot incident gemeld.



GOVERNANCE¹

G4-DMA G4-35 G4-46 G4-57



DIALOOG & COMMUNICATIE

Befimmo leeft de wettelijke voorschriften na die voor haar bestuur gelden en stelde een eigen ethische code op die de waarden voorschrijft die voorop moeten staan in de relaties die ze met al haar betrokken partijen heeft.

Op het vlak van governance past Befimmo de Belgische Corporate Governance Code toe, die haar referentiecodelijst is, en besteedt bijzondere aandacht aan de evoluties op dit gebied.

Wat de preventie van belangenconflicten en marktmisbruik betreft, is Befimmo enerzijds onderworpen aan de wettelijke bepalingen die voor haar gelden als beursgenoteerde vennootschap en Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GV) en, anderzijds, aan de bijkomende regels die ze in haar corporate-governancecharter bepaalde. Befimmo gaat dus verder dan de wetgeving wanneer ze dit relevant acht.

De General Counsel & Secretary General (lid van het Comité van Effectieve Bedrijfsleiders) staat in voor de update en de naleving van de ethische code en van het governancecharter.



VERANTWOORDELIJKE WAARDEKETEN

Ze oefent ook de functie uit van Compliance Officer en ziet in deze hoedanigheid toe op de naleving van de interne regels en procedures om de risico's van marktmisbruik te voorkomen.

► "Corporate-governanceverklaring, op pagina 122"

Befimmo besteedt ook bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en ook aan de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de financiële en niet-financiële mededelingen.

In het besef dat een groot deel van haar milieu- maar ook maatschappelijke impact stroomopwaarts van haar waardeketen te vinden is, wil Befimmo verder gaan dan haar verantwoordelijkheid die verbonden is aan haar eigen activiteit en haar leveranciers sensibiliseren met een verantwoordelijk beheer van haar waardeketen.

De belangrijkste prioriteiten die bij dit thema horen, zijn **de dialoog en de communicatie met de betrokken partijen, de ethiek, compliance en de waardeketen.**



ETHIEK



COMPLIANCE



CDP 96 C



83%



Responsive



EPRA Gold Award

DIALOOG & COMMUNICATIE



In dialoog gaan met de personen en entiteiten die invloed ondergaan van de activiteiten van de Vennootschap en transparant communiceren over de genomen initiatieven en over hun opvolging.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- programma van concrete acties, dat realistisch, eenvoudig, samenhangend en begrijpelijk is en in samenwerking met alle betrokken partijen wordt opgemaakt;
- duidelijke visie, doelstellingen op lange termijn, ambitie en moed, voorbeeldfunctie en baanbrekend;
- voorlopende, doelgerichte en relevante communicatie, onder impuls van de directie, met gebruik van benchmarks;
- invoering van een governance die geïntegreerd is in de globale strategie, transparantie.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- doorlopend in dialoog te gaan met haar betrokken partijen en de dialoog met de investeerders en aandeelhouders uit te diepen;
- de goede werkwijzen te volgen, de relevantie ervan te analyseren en de nodige acties op te zetten;
- doorlopend een plan van concrete, realistische en meetbare acties op te zetten die beantwoorden aan de verwachtingen van de betrokken partijen;
- te communiceren in alle transparantie en deze communicatie aan te passen naar de verschillende betrokken partijen toe (manier, middelen, frequentie, enz.).

1. Het Actieplan 2016, met name het deel in verband met de Governance, is als bijlage bij dit Verslag te vinden op de pagina's 234 tot 236.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Dialogoog G4-26

Befimmo gaat doorlopend in dialoog met al haar interne en externe betrokken partijen, om haar positionering als verantwoordelijke onderneming en eigenaar voortdurend te verbeteren.

Doelstelling

De doelstelling van Befimmo is doorlopend de geregelde dialoog met al haar betrokken partijen te verbeteren, door dynamiek te brengen in de communicatietools en ze aan te passen aan elke betrokken partij (website voor investeerders en huurders, intranet voor het team, presentaties, verslagen, Helpsite en extranet voor de huurders, enz.) maar ook door verder te antwoorden op de vragenlijsten (CDP, GRESB, Vigeo, enz.) gepubliceerd door de institutionele investeerders.

? “CDP, GRESB, Vigeo”

Transparante communicatie G4-32 G4-PR7

Befimmo besteedt ook bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en aan de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de financiële en niet-financiële berichtgeving.

Sinds enkele jaren volgt Befimmo de tendens om niet alleen de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de rapportering inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom sloot ze zich aan bij de indicatoren die de EPRA publiceert en eveneens bij de richtlijnen van het GRI-G4 (“Compliance” - Basiscriteria) en van de vastgoedsector GRI-CRESS voor haar hele Verslag.

Erkenningen G4-15

Op het vlak van verslaggeving werden in het boekjaar 2015 volgende erkenningen en prijzen behaald:

- Befimmo kreeg de “EPRA Gold Award Financial Reporting” voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2014 en voor het eerst de “EPRA Gold Award Sustainability Reporting” voor haar MVO-verslag;
- Befimmo behaalde de score 83%, wat overeenkomt met het “Green Star” statuut van GRESB;
- Befimmo verbeterde alweer haar CDP-score met een 96 (Disclosure score) en C (Performance score) voor de CDP-vragenlijst 2015;
- Befimmo haalde het niveau “Responsive” voor haar Vigeo-rapportering.

Doelstelling

De online communicatie voortzetten en voortdurend verbeteren, volgens de vigerende referentienormen.

VERANTWOORDELIJKE WAARDEKETEN

G4-SO10 G4-LA14 G4-LA15 G4-EN32 G4-EN33 G4-HR10 G4-HR11

Verantwoordelijk beheer van de waardeketen, beleid van duurzame aankopen en dialoog met de leveranciers.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- verder gaan dan de eigen activiteiten;
- dialoog met de betrokken partijen.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- in dialoog te gaan met haar leveranciers en onderaannemers om meer rekening te houden met duurzame ontwikkeling in haar “core” en “corporate” aankopen;
- haar waardeketen te analyseren om zijn duurzame prestatie te verbeteren;
- haar aankoopvoorwaarden te verbeteren, door integratie van duurzame aspecten.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Befimmo beseft dat ze grotendeels stroomopwaarts van haar waardeketen een impact op het milieu, maar ook op de maatschappij uitoefent. Haar verantwoordelijkheid gaat dus verder dan haar eigen activiteit en zodoende moet ze al haar betrokken partijen maximaal sensibiliseren en inspireren om haar kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te halen.

Daarom startte Befimmo in het tweede halfjaar van 2015 met een globale analyse van haar waardeketen om haar aankoopstelsel te structureren en te professionaliseren, haar leveranciers te evalueren en maatschappelijke en milieucriteria te integreren in haar “core” en “corporate” aankopen.

Deze studie werd uitgevoerd in samenwerking met het management en de verschillende betrokken partijen en is in verschillende stappen gestructureerd:

- Individuele analyse van de verschillende categorieën van producten en diensten, verdeeld over drie segmenten: Beheer (exploitatieportefeuille), Bouwwerken (renovatieprojecten) en Corporate (diverse aankopen en diensten die nodig zijn voor de dagelijkse werking).
- Opmaak van een matrix, met name de matrix van Kraljic, om elke aankoopcategorie te positioneren volgens twee dimensies: (i) het **risico** dat ingeschat werd naargelang de positie van de koper ten opzichte van zijn leveranciers (onderhandeling, beschikbaarheid, vervanging), en de criticaliteit van het product/de dienst en (ii) de **kostprijs** van het product/de dienst (aandeel van de categorie in de totaaluitgaven van Befimmo).
- Analyse van de verschillende bestanddelen van de producten/diensten, en bepaling van criteria voor duurzame aankopen (voor de relevante categorieën van aankopen).

De matrix toont de categorieën van aankopen (producten en

diensten) waaraan Befimmo voorrang moet geven naargelang hun actiepoteëntieel. De categorieën in het onderste deel van de matrix (Routine & Leverage) houden een laag risico in voor Befimmo als er hogere eisen zijn voor de voorwaarden en criteria van duurzame aankopen. Ze kan dus in de eerste plaats inwerken op deze categorieën naargelang de uitgaven hoger of lager zijn.

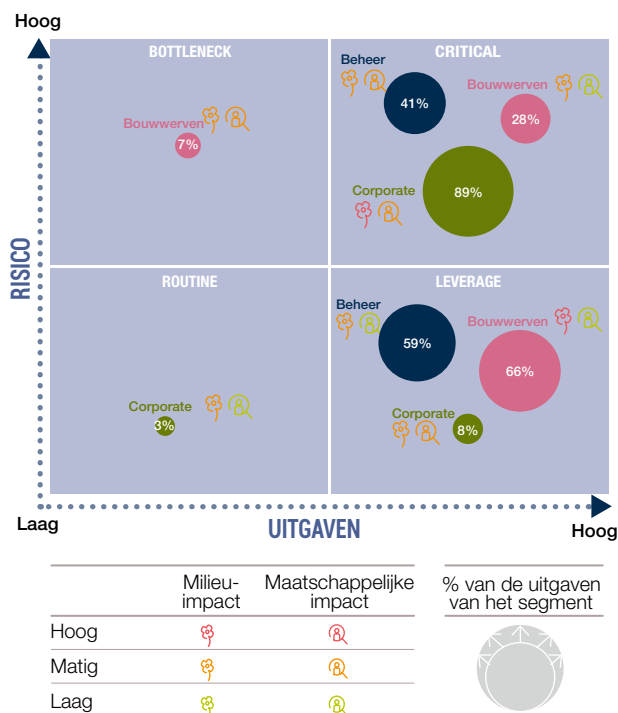
De categorieën in het hogere deel van de matrix (Bottleneck en Critical) vertonen daarentegen een hoger risico bij hogere eisen ten opzichte van de voorwaarden en criteria voor duurzame aankopen. Befimmo zal dus voorzichtiger moeten inwerken op deze laatste categorieën.

Doelstelling

Dit analyseproces dat in 2015 werd ingezet, voortzetten en afronden tegen eind 2016.

De volgende grote stappen die in 2016 moeten opgezet worden in samenwerking met de betrokken teams zijn: (i) de organisatie van de ontmoetingen met een selectie van kernleveranciers, (ii) de uitstippeling van een nieuw beleid en de opmaak van een charter voor duurzame aankopen, (iii) de bepaling, selectie en invoering van nieuwe criteria voor duurzame aankopen en (iv) de interne communicatie (voor de aankopers) en externe communicatie (voor de leveranciers) om zeker te stellen dat het nieuwe beleid goed wordt ingevoerd.

Voorafgaande resultaten van deze eerste analyse, met inbegrip van alle producten en diensten ("core" en "corporate") die aan de activiteiten van Befimmo verbonden zijn



ETHIEK

G4-56 G4-57

Voorkomen van de risico's op corruptie, anticoncurrerend gedrag, belangenconflicten, reputatieschade en sensibiliseren voor ethiek en de naleving van de wetten.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- bedrijfscultuur;
- waarden;
- ethische code.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- procedures in te voeren en de maatregelen te nemen om de ethiek te garanderen in alle geledingen van Befimmo;
- de risico's op corruptie, anticoncurrerend gedrag, belangenconflicten, enz., te voorkomen.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Ethische code, dealing code en governancecharter

G4-SO4

Op de intranetsite van de Vennootschap werd voor het hele team een geüpdatete versie van de dealing code geplaatst (die waarschuwt voor risico's in verband met handelen met voorkennis en marktmisbruik). Deze update werd gevolgd door een infosessie, die georganiseerd werd door de General Counsel, om het hele team te sensibiliseren voor de inhoud van dit document en ze aan de inhoud van de ethische code te herinneren. De nieuwe versie van de dealing code zal vervolgens door elke medewerker van het team moeten goedgekeurd en getekend worden. Bovendien krijgt en tekent elke nieuwe medewerker de dealing code voor akkoord wanneer hij of zij bij Befimmo start, dit tijdens een individuele opleiding die door onze General Counsel wordt georganiseerd.

Doelstelling

De dealing code en de ethische code die op de website van de Vennootschap staan, worden op regelmatige basis onderzocht om te bepalen of een update nodig is.

Bewustmaking van de maintenancebedrijven

G4-EN27

Befimmo beseft dat de verbetering van de kwaliteit en de milieu- en energieprestatie van haar gebouwen ook berust op de doorlopende dialoog met de maintnanceteams die op het terrein de technische installaties van haar gebouwen onderhouden en goed doen werken.

Doelstelling

Alle maintenancebedrijven opleiden en sensibiliseren voor MVO. Een addendum "Duurzame ontwikkeling en energieprestaties" toevoegen aan de bestaande contracten en energieprestatiecontracten uitwerken voor de nieuwe contracten.

COMPLIANCE

Conform de vigerende wetgeving en proactiviteit naar de overheid toe.

UITDAGINGEN

volgens de betrokken partijen:

- verder gaan;
- vooruitkijken;
- proactiviteit en dialoog met de overheid.

VERBINTENISSEN

Befimmo verbindt er zich toe om:

- de naleving van de vigerende normen te waarborgen;
- vooruit te lopen en proactief te zijn in de dialoog met de Europese en Belgische openbare diensten, de sectorfederaties, met name inzake de toekomstige regelgeving.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Energieprestatiecertificaten (EPB) en EPB-certificatie verwarming-klimaatregeling

G4-EN29

Befimmo beschikt over alle energieprestatiecertificaten “Kantoren en diensten” voor haar gebouwen in Brussel. De verplichte certificaten “Openbaar gebouw” in het kader van een bezetting van bepaalde gebouwen in Brussel die administraties huisvesten, worden door deze laatste gevraagd en hoofdzakelijk uitgehangen in de betrokken gebouwen. In Vlaanderen zijn de certificaten “Openbaar gebouw” grotendeels beschikbaar en uitgehangen, terwijl voor Wallonië de verplichte uithanging voorzien is vanaf 2019. Het gebouw Axento in Luxemburg beschikt ook over een certificaat.

De gebouwen in Brussel werden in 2014-2015 ook onderworpen aan audits om de naleving van de regelgeving “EPB verwarming-klimaatregeling” te toetsen, onder meer met de analyse van de naleving van de voorschriften die opgenomen zijn in de milieuvergunningen. Er werden onmiddellijk bijzondere maatregelen genomen om de installaties in overeenstemming te brengen, met uitzondering van enkele gebouwen in erfpacht waarvoor de aansluiting op de normen naargelang de overeenkomsten toekomt aan de erfpachter.

Doelstelling 2016

Bij grote werken ziet Befimmo toe op de update van de certificaten, zoals voordien gebeurde naar aanleiding van de renovatiewerken in een aantal gebouwen. In 2016 zal Befimmo ook op basis van alle maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie die sinds 2011 werden ingevoerd (datum van aflevering van de certificaten) in de portefeuille in exploitatie in Brussel, beoordelen of een update van de energieprestatiecertificaten relevant is voor bepaalde strategische gebouwen.

Hoewel ze theoretisch zijn, worden de gegevens van de certificaten ook vergeleken met de werkelijke specifieke verbruikscijfers.

Interne audits en analyse van de naleving van de voorwaarden voor de exploitatie van de milieuvergunningen

Sinds 2013 neemt Befimmo zelf het initiatief om voor de gebouwen in exploitatie audits te organiseren om het respect van de voorschriften in verband met de milieuvergunningen waarvan ze houder is, na te gaan. Het doel van deze aanpak is zeker te stellen dat haar verplichtingen goed worden nagekomen, maar ook om vooruit te lopen op de acties die moeten ondernomen worden ten opzichte van de nieuwe voorschriften (van toepassing voor de recentste vergunningen), in het kader van de vernieuwing en/of verlenging van bepaalde vergunningen die vervallen.

Eind 2015 dekken de uitgevoerde audits 65% van de milieuvergunningen van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo).

Doelstellingen 2016-2017

De doorgelichte vergunningen verder in overeenstemming brengen en dit proces afronden. Het saldo van de milieuvergunningen waarvan Befimmo houder is, doorlichten.

ALGEMENE INFORMATIE G4-32

Contactpersoon en Bijkomende inlichtingen

G4-31

Emilie Delacroix - CSR Manager
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

FAQ Maatschappelijke Verantwoordelijkheid

Veel externe betrokken partijen hebben belangstelling voor haar aanpak inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Om hier zo duidelijk mogelijk op in te gaan en deze informatie aan alle betrokken partijen tegelijk te verschaffen, stelde Befimmo een lijst met veelgestelde vragen rond Maatschappelijke Verantwoordelijkheid op (Frequently Asked Questions). Dit document is beschikbaar op de website van Befimmo: www.befimmo.be en wordt aangevuld met de nieuwe belangrijke gegevens en de belangrijkste vragen die de betrokken partijen stellen.

Verwijzing naar de externe normen

Sinds enkele jaren volgt Befimmo een tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de rapportering inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom sloot ze zich aan bij de indicatoren die de **EPRA** publiceert, maar ook bij de richtlijnen van het **GRI-G4** ("Compliance" - Basiscriteria) en van de vastgoedsector **GRI-CRESS**.

De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren is te vinden op pagina 91 van dit Verslag, terwijl de index van de GRI-inhoud gepubliceerd wordt op de website van de Vennootschap http://www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/2015/gri_nl_2015.pdf.

Rapporteringsperiode

G4-28 G4-29 G4-30

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2015.
Het volgt op het Jaarlijks Financieel Verslag van 2015. De perimeter loopt tot 31 december 2015.

Rapportingsperimeter en wijzigingen sinds 1 januari 2015

G4-13 G4-22 G4-23

Volgende gebeurtenissen wijzigden de perimeter van de Vennootschap tijdens het boekjaar 2015:

- de overdracht van de gebouwen aan de avenue de Stassart in Namen, de Kasteelstraat 19 in Izegem en de Digue des Peupliers in Bergen;
- de opname in de portefeuille, naarmate de werken vorderden, van het gebouw Gateway.

Wat de activiteiten in duurzame ontwikkeling betreft, wordt aangenomen dat de rapporteringsperimeter de activiteiten van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meifree NV, Vitalfree NV, Axento SA en Beway NV omvat. De verbintenissen die Befimmo op het vlak van duurzame ontwikkeling aangaan, zijn van toepassing voor heel haar portefeuille. Wel dient opgemerkt dat het beleid die Befimmo op operationeel niveau hanteert, niet op dezelfde manier kan toegepast worden voor Fedimmo.

De activiteiten die opgenomen zijn in het Milieumanagementsysteem (MMS) zijn activiteiten die Befimmo rechtstreeks controleert. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS uitgewerkt voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. Dit sluit niet uit dat er activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder rechtstreeks invloed op uitoefent, zoals het beheer van de privatieve gedeeltes door de huurders.

Externe controle

G4-33

Befimmo heeft een beroep gedaan op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool **V** werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht voor beperkt nazicht. Het Verslag van Deloitte is te vinden op pagina 119 van dit hoofdstuk.

Content Index Service

GRI-G4

In het kader van haar GRI-G4 verslaggeving heeft Befimmo een beroep gedaan op de Content Index Service bij het GRI voor hulp om de GRI-inhoudsopgave nog nauwkeuriger te maken en ook af te stemmen op de GRI G4-32 standaard. Het doel van deze dienst is meer transparantie in de GRI-verslaggeving te bekomen.

Methodologie

De Methodologie voor de rapportering wordt beschreven op de pagina's 101 tot 102 van dit Verslag.

BIJKOMENDE INFORMATIE

De website van Befimmo www.befimmo.be geeft bijkomende informatie die een nuttige aanvulling is van het hoofdstuk "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid" van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Deze informatie betreft:

- de indextabel van de GRI-inhoud;
- de interactie met de betrokken partijen;
- de analyse van de verwachtingen van de betrokken partijen;
- het MVO-beleid (maart 2016);
- het hoofdstuk "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid" van de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen en ook het huidige Verslag;
- vroegere Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- het ISO 14001 certificaat;
- de BREEAM-certificaten;
- milieupaspoorten;
- MVO-Actieplannen;
- antwoorden op de vragen van externe betrokken partijen;
- de vragenlijst voor de externe betrokken partijen.

? Een begrippenlijst is ter beschikking van de lezer op pagina 210 van dit Verslag, om dit hoofdstuk vlotter leesbaar te maken.

VERSLAG BEPERKTE NAZICHT

Verslag van de commissaris inzake het beperkte nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo SA per 31 december 2015

Aan de Raad van Bestuur

In onze bevoegdheid van commissaris van de vennootschap en ingevolge uw opdracht hebben we beoordelings-werkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de geselecteerde milieuprestatie-indicatoren (“de Gegevens”) gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 (“het Jaarlijks Financieel Verslag”). De milieuprestatie-indicatoren zijn gedefinieerd volgens de richtlijnen van het “Global Reporting Initiative” GRI-G4, EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e versie, september 2014) en GHG protocol guidelines scope I, II, III. Deze Gegevens zijn geselecteerd door Befimmo NV en zijn aangeduid met het symbool ▼ in de tabellen zoals weergegeven op pagina’s 91 tot 100 en 237 tot 243 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot deze Gegevens met betrekking tot het jaar 2015 en omvatten de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen van Befimmo NV met inbegrip van Fedimmo NV, Axento NV en Beway NV. Het beperkte nazicht werd uitgevoerd op basis van de gegevens aangeleverd door Befimmo NV en meegenomen in de scope van het Jaarlijks Financieel Verslag. De onderstaande verklaring is bijgevolg enkel van toepassing op deze Gegevens en de overige indicatoren en informatie opgenomen in het hoofdstuk “Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen” van het Jaarlijks Financieel Verslag zijn geen onderdeel van de beoordelingsopdracht.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Befimmo NV is verantwoordelijk voor de Gegevens en de referenties naar deze Gegevens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag, alsook voor de verklaring dat de rapportering in overeenstemming is met de richtlijnen van het “Global Reporting Initiative” GRI-G4, de EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e versie, september 2014) en GHG protocol guidelines scope I, II, III, zoals beschreven in het hoofdstuk “Maatschappelijk Verantwoord” van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste meetmethoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien omvat de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur ook het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens.

De door de Raad van Bestuur gemaakte keuzes, de reikwijdte van het hoofdstuk “Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen” van het Jaarlijks Financieel Verslag en de verslaggevingsgrondslagen, inclusief de inherente specifieke beperkingen die de betrouwbaarheid van de in het verslag opgenomen informatie kunnen beïnvloeden, zijn uiteengezet op bladzijde 101 tot 102 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een onafhankelijk oordeel over de Gegevens op basis van ons beperkte nazicht. Ons verslag is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 “Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information”.

Onze procedures zijn gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Gegevens geen afwijkingen bevatten in alle van materieel belang zijnde opzichten. Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

Onze belangrijkste beoordelingswerkzaamheden bestonden uit:

- Het verkrijgen van inzicht in de opzet en de werking van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen en verwerken van de gegevens, de classificatie, consolidatie en validatie van deze gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen gebruikt voor de bepaling van de milieuprestatie-indicatoren van 2015, aangeduid met een symbool ▼ in de tabellen zoals weergegeven op pagina’s 91 tot 100 en 237 tot 243 van het Jaarlijks Financieel Verslag;
- Het afnemen van interviews met verantwoordelijke personen;
- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen om de betrouwbaarheid van de gegevens te toetsen en het uitvoeren van controles op de consolidatie van deze gegevens.

Verklaring

Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de Gegevens m.b.t. Befimmo NV aangeduid met het symbool ▼ in de tabellen zoals weergegeven op pagina’s 91 tot 100 en 237 tot 243 van het Jaarlijks Financieel Verslag, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI-G4 richtlijnen, EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^{de} versie, september 2014) en GHG protocol guidelines scope I, II, III.

Diegem, 14 maart 2016

De Commissaris

DELOITTE
Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Emilie Delacroix - CSR Manager,
 werkt bij Befimmo sinds 2003,
 MVO-mama

"Ik hou vooral van de ligging en de "omgeving" van het Goemaere-gebouw.

Ik ben dol op het contrast tussen aan de ene kant het uitzicht op het viaduct dat staat voor business, de realiteit en het leven dat snel voorbijvliegt, drukte, files, enz. en aan de andere kant het groen, de natuur, de droom, de weelderigheid, de rust...

Kortom, twee grote facetten van het leven!

Ik ben ook opgetogen over de ligging... op een steenworp van waar ik woon. Ik kom met de fiets, langs een groene route. Dat is ontspannend en gezond en een groot voordeel voor het evenwicht tussen mijn privé- en beroepsleven.

Ook zijn omgeving is uitstekend voor wie graag gaat joggen (zoals ik) en natuurliefhebber is... naast één van de mooiste parken van Brussel, het Rood-Klooster en het Zoniënwoud.

En als laatste knipoogje: telkens ze voorbij dit gebouw komen, zeggen mijn dochters mij dat ik toch geluk heb om in een ROZE gebouw te werken!"



Ludovic Wendel - Chief Accountant,
 werkt bij Befimmo sinds 2004, humanist

"Het Goemaere-gebouw is in mijn ogen een werkplek die in een serene sfeer baadt, aan de rand van het Zoniënwoud en op een boogscheut van de snelweg E411. Het is voor mij, als man van het Brabants platteland, een uitstekend compromis om in de stad te werken. Soms ga ik tijdens mijn lunchpauze wandelen in het Rood Klooster, net naast het gebouw. Dat is een ideale plek om de stress even af te schudden.

Om te genieten van de schoonheid van de site, moet ik alleen maar door het raam kijken. Dan zie ik de bomen samen een dansje doen, op de golven van de wind. Ik vergelijk onze muren al eens met een observatorium in het midden van de plantengroei wanneer ik van achter de getinte ruiten, op amper enkele meters, diertjes zie rondhuppelen zonder een spoor van angst voor ons.

Ik hoop dat ik nog lang een bevoorrechte getuige mag blijven van deze uitzonderlijke omgeving..."

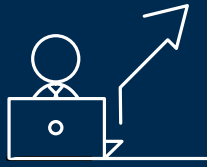
GOEMAERE





11 jaar

Zetel van
Befimmo



SWOW

De Smart Ways Of Working
worden in 2016 geïmplementeerd



7.000 m²

Oppervlakte



België — Brussel gedecentraliseerd — Waversesteeweg 1945 — 7.000 m²
Architect: Assar



CORPORATE- GOVERNANCE- VERKLARING

G4-38 | G4-39



MEIR, ANTWERPEN



INHOUDSTAFEL

123	Principes
123	Structuur van het beheer
123	Raad van Bestuur
132	Adviescomités en gespecialiseerde Comités
135	Effectieve Bedrijfsleiders
136	Remuneratieverslag
141	Verslag over de interne controle en de risicobeheersystemen
143	Anderen betrokkenen
144	Onderzoek en ontwikkeling
144	Regels ter preventie van belangenconflicten
147	Aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan
147	Aandelen in handen van de Bestuurders en de Effectieve Bedrijfsleiders
147	Elementen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod
149	Structuur en organisatie

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

PRINCIPES G4-15

Befimmo past de Belgische Corporate Governance Code toe die op 1 januari 2005 van kracht werd en die een eerste keer werd herzien op 12 maart 2009 (hierna “Code 2009”). Deze Code is voor Befimmo de referentie in de zin van artikel 96, § 2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen. Hij is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en ook op de website: www.corporategovernancecommittee.be. De Raad van Bestuur verklaart dat de corporate governance die Befimmo hanteert, voor zover hij weet, beantwoordt aan de regels van de Code 2009.

De volgende documenten, die een gedetailleerde kijk geven op de governance van de Vennootschap, zijn allemaal gepubliceerd op de website van Befimmo: het corporate-governancecharter, de ethische code, de dealing code en de bijlagen van het charter:

- het intern reglement van de Raad van Bestuur;
- het intern reglement van het Auditcomité;
- het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- het intern reglement van de Effectieve Bedrijfsleiders;
- het reglement van de interne audit;
- het remuneratiebeleid.

Het governancecharter werd voor het laatst gewijzigd op 15 december 2015, om de samenstelling van het aandeelhouderschap op die datum weer te geven. De interne reglementen werden voor het laatst bijgewerkt op 13 november 2014, nadat Befimmo¹ het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) aannam. De laatste update van de dealing code dateert van 11 mei 2015.

 www.befimmo.be

STRUCTUUR VAN HET BEHEER G4-34

Raad van Bestuur

Samenstelling van de Raad van Bestuur

Principes

De statuten van Befimmo bepalen dat de Vennootschap moet bestuurd worden door een Raad van Bestuur die moet bestaan uit minstens drie Bestuurders, die voor hoogstens vier jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering, en daarnaast minstens drie onafhankelijke Bestuurders moet tellen, die beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De Bestuurders zijn herverkiesbaar.

Uit de samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo blijkt een driedelige onafhankelijkheid, omdat hij volgens het corporate-governancecharter moet bestaan uit:

- een meerderheid van niet-uitvoerende Bestuurders;
- minstens drie onafhankelijke Bestuurders, in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code;
- en een meerderheid van Bestuurders die geen band hebben met de aandeelhouders van de Vennootschap.

De Vennootschap verkiest om haar Raad van Bestuur zo samen te stellen dat de competenties, ervaring en kennis elkaar aanvullen. Ze wil zich ook schikken naar de bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen inzake de genderdiversiteit in de Raad wat in 2017 het geval moet zijn. Op 31 december 2015 bestaat de Raad van Bestuur uit 11 leden waarvan 3 vrouwelijke leden. Op drie mandaten die aflopen bij de Algemene Vergadering vanaf 26 april 2016, zal worden voorgesteld om twee mandaten te vernieuwen. Bijgevolg zal Befimmo vanaf 26 april 2016 voldoen aan de bepaling betreffende genderdiversiteit (3 vrouwelijke leden op een totaal van 10 leden).

Daarnaast moet elke Bestuurder over de juiste persoonlijke eigenschappen beschikken om zijn opdracht collegiaal uit te voeren, maar wel volledig onafhankelijk zijn in zijn denkwijze. Hij moet een onberispelijke naam hebben op het vlak van integriteit (met name inzake geheimhouding en het voorkomen van belangenconflicten en van handel met voorkennis), een kritische geest en een neus voor zaken hebben en een strategische visie kunnen ontwikkelen. Hij moet ook over de nodige tijd beschikken om de vergaderingen van de Raad voor te bereiden en bij te wonen en, in voorkomend geval, deel te nemen aan de vergaderingen van het of de gespecialiseerde Comités waar hij lid van is.

1. Die tot die datum het statuut van Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal had (Vastgoedbevak).

Overeenkomstig artikel 14 §1, lid 2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's moeten de leden van de Raad van Bestuur of hun vaste vertegenwoordiger permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en mogen niet in aanmerking komen voor de toepassing van de gevallen van verbod die artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut en het toezicht op kredietinstellingen noemt. De leden van de Raad van Bestuur moeten natuurlijke personen zijn. Rechtspersonen die, op de datum van invoeging van de GVV-wet, een functie van bestuurder of van lid van het Directiecomité van de Vennootschap uitoefenen, hebben echter de toestemming om hun mandaat verder uit te oefenen tot dit verstrijkt.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2015

Op 31 december 2015 telt de Raad 11 Bestuurders, namelijk:

- 1 uitvoerende Bestuurder;
- 10 niet-uitvoerende Bestuurders, waarvan 5 onafhankelijke Bestuurders die beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en 3 Bestuurders die verbonden zijn aan een aandeelhouder.

Ter herinnering, tot 20 december 2012 had de Vennootschap de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen en werd ze beheerd door haar statutaire zaakvoerder, die een rechtspersoon was. De Bestuurders die voor het eerst werden benoemd door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap op 20 december 2012, na haar omvorming tot Naamloze Vennootschap, hebben bijgevolg een mandaat opgenomen bij een andere juridische entiteit. De Vennootschap was echter van mening dat er diende rekening te worden gehouden met de mandaten van de Bestuurders die voordien zetelden in de Raad van Bestuur van de vroegere statutaire zaakvoerder van de

GVV (zowel de natuurlijke persoon of als vertegenwoordiger van de Bestuurder-rechtspersoon), vóór de omvorming tot Naamloze Vennootschap. Bijgevolg werden de Bestuurders van de eerste Raad van de Vennootschap, na haar omvorming, benoemd voor een resterende periode tot de vervaldag van hun mandaat bij de vroegere statutaire zaakvoerder van de Vennootschap op het ogenblik van de omvorming van de Vennootschap tot Naamloze Vennootschap.

Zo ook houdt de Vennootschap rekening, voor de afweging van het criterium betreffende het maximum van drie opeenvolgende mandaten voor maximaal twaalf jaar bij eenzelfde Raad van Bestuur (artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen), met de mandaten die als onafhankelijk Bestuurder werden uitgeoefend en met de jaren als niet-uitvoerend Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder.

Evolutie van de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2015

De mandaten van volgende Bestuurders verstreken na de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2015:

- Alain Devos BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Alain Devos;
- BDB Management eBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Benoît De Blicq;
- Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Etienne Dewulf;
- Dhr. Hugues Delpire;
- Dhr. Benoît Godts;
- Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Jacques Rousseaux;
- MarcVH-Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Marcus Van Heddeghem.



VAN LINKS NAAR RECHTS:
 JACQUES ROUSSEAUX,
 ETIENNE DEWULF,
 SOPHIE MALARME-LECLOUX,
 HUGUES DELPIRE,
 ALAIN DEVOS,
 BENOÎT DE BLIECK,
 SOPHIE GOBLET,
 ANNICK VAN OVERSTRAETEN,
 BENOÎT GODTS,
 GUY VAN WYMERSCH-MOONS,
 KURT DE SCHEPPER

De Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2015 heeft een nieuwe Bestuurder aangesteld: Sophie Malarme-Lecloux werd benoemd tot onafhankelijk Bestuurder, voor een mandaat van twee jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2017.

Dezelfde Gewone Algemene Vergadering:

- vernieuwde:
 - het mandaat van de heer Hugues Delpire, als onafhankelijk Bestuurder, voor een mandaat van 4 jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2019;
 - het mandaat van de heer Benoît Godts, als Bestuurder, voor een mandaat van 2 jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2017.
- benoemde¹:
 - de heer Alain Devos tot Bestuurder, voor een mandaat van 3 jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2018;
 - de heer Benoît De Blicke tot Bestuurder, voor een mandaat van 4 jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2019;

- de heer Etienne Dewulf tot onafhankelijk Bestuurder, voor een mandaat van 3 jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2018;
- de heer Jacques Rousseaux tot Bestuurder, voor een mandaat van 1 jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2016.

Vervolgens benoemde de Raad van Bestuur van Befimmo:

- de heer Alain Devos tot Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo, voor eenzelfde termijn als van zijn mandaat als Bestuurder;
- de heer Benoît De Blicke tot Gedelegeerd Bestuurder, voor eenzelfde termijn als van zijn mandaat als Bestuurder.

Hierna volgen een beknopte beschrijving van het professioneel parcours van elke Bestuurder of, in het geval van bedrijven die als Bestuurder optreden, van hun vaste vertegenwoordiger, evenals een lijst van de mandaten – buiten deze bij de GVW – die de Bestuurders in de voorgaande vijf burgerlijke jaren uitoefenden.

De Raad van Bestuur kwam in het boekjaar 20 keer samen.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2015

NAAM EN MANDAAT IN DE RAAD VAN BESTUUR	EERSTE BENOEMING	AFLOOP VAN HET LOPENDE MANDAAT	AANWEZIGHEDEN OP DE RAAD VAN BESTUUR IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR 2015
Alain Devos Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012 ²	April 2018	20
Benoît De Blicke uitvoerend Bestuurder	December 2012 ³	April 2019	19
A.V.O. Management BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordigster, Annick Van Overstraeten, niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2014	April 2016	18
Sophie Malarme-Lecloux niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2015	April 2017	12 vergaderingen op 14 (vanaf 28 april 2015)
Sophie Goblet niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2013	April 2017	18
Hugues Delpire niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁴	April 2019	20
Etienne Dewulf niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁵	April 2018	20
Benoît Godts niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	December 2012 ⁶	April 2017	17 ⁷
Kadees BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Kurt De Schepper, niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	April 2014	April 2016	16
Jacques Rousseaux niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012 ⁸	April 2016	20
Guy Van Wymersch-Moons niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	September 2013	September 2017	17 ⁹

1. Overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV-wet) moeten de functies van bestuurders van de GVW's uitgeoefend worden door natuurlijke personen. De GVW-wet bevat echter een overgangsmaatregel die bepaalt dat de mandaten van bestuurders-rechtspersonen die liepen op het ogenblik dat de wet in voege trad, verder kunnen lopen tot hun statutaire vervaldatum. Bijgevolg benoemde de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo van 28 april 2015, ter vervanging van de Bestuurders-rechtspersonen van wie het mandaat op die datum afliep, de oude vaste vertegenwoordigers van deze Bestuurders-rechtspersonen.

2. Dhr. Alain Devos werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in oktober 2002.

3. Dhr. Benoît De Blicke werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in augustus 1999.

4. Dhr. Hugues Delpire werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2011.

5. Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Etienne Dewulf, werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2011.

6. Dhr. Benoît Godts werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in november 1995.

7. In toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten die opgenomen zijn in het corporate-governancecharter van de Vennootschap, nam dhr. Benoît Godts niet deel aan drie vergaderingen van de Raad, waarop bepaalde investeringsprojecten werden besproken.

8. Rode BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Jacques Rousseaux, werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van Befimmo in maart 2006.

9. In toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten die opgenomen zijn in het corporate-governancecharter van de Vennootschap, nam dhr. Guy Van Wymersch-Moons niet deel aan twee vergaderingen van de Raad, waarop bepaalde investeringsprojecten besproken werden.

DHR. ALAIN DEVOS (1953)

woonachtig te 8300 Knokke,
Camille Lemonnierlaan 17

Dhr. Alain Devos is Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo. Hij is ook lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Na zijn studies handelsingenieur aan Solvay van de ULB (1975) start dhr. Devos 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), onder meer als lid van het directiecomité als laatste functie. Daarna was hij van 2003 tot april 2012 CEO van AG Real Estate NV (het vroegere Fortis Real Estate) en oefende hij bestuursmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV, zoals blijkt uit onderstaande lijst.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Dhr. Alain Devos is zaakvoerder van de BVBA Alain Devos; Niet-statutaire zaakvoerder van A3 Management, Zaakvoerder van Alfin Group; Bestuurder van Equilis NV; Bestuurder van de Compagnie Het Zoute NV; Lid van de Advisory Board van VK Group; Lid van de Board of Trustees van Guberna; Fellow member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

Dhr. Alain Devos was vaste vertegenwoordiger van de BVBA Alain Devos, CEO van AG Real Estate NV; Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Alain Devos bij de Raad van Bestuur van volgende vennootschappen: Bestuurder van Ascencio NV, statutair zaakvoerder van de GVV Ascencio CommVA; Bestuurder van Access NV; Bestuurder van AG Finance NV; Bestuurder van AG Real Estate Asset Management NV; Bestuurder van AG Real Estate Development NV; Bestuurder van AG Real Estate Finance NV; Bestuurder van AG Real Estate Group Asset Management NV; Bestuurder van AG Real Estate Management NV; Bestuurder van AG Real Estate Property Management NV; Bestuurder van de Association for Actions Countering Exclusion in Brussels; Bestuurder van Beheercentrale NV; Bestuurder van Centre 58 NV; Voorzitter van Citymo NV; Bestuurder van Crystal-Cortenbergh NV; Bestuurder van DBFM Scholen van Morgen NV; bestuurder van FScholen NV; Bestuurder, vice-voorzitter van de Interparking Groep; Bestuurder van North Light NV; Bestuurder van North Star NV; Bestuurder van de Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach NV; Bestuurder van Parc de l'Alliance NV; Bestuurder van Parc des Louvresses I NV; Bestuurder van Parc des Louvresses II NV; Bestuurder van Parc des Louvresses III NV; Bestuurder van Parc des Louvresses IV NV; Bestuurder van Pole Star NV; Bestuurder van Shopimmo NV; Bestuurder van de Société de Développement Commercial d'Anderlecht pour 2000 NV; Voorzitter van de Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling - Consulting NV; Voorzitter van de Société Hôtelière du Wiltcher's NV; Voorzitter van Toleda Invest NV; Voorzitter van Warehouse and Industrial Properties NV.

DHR. BENOÎT DE BLIECK (1957)

met professioneel adres te 1160 Oudergem,
Waverssesteenweg 1945

Dhr. Benoît De Blieck is Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo. Dhr. De Blieck is burgerlijk ingenieur (ULB, École Polytechnique, 1980) en behaalde een postgraduaat (Cepac) aan de Solvay Business School (ULB, 1986). Hij begon zijn loopbaan in 1980 bij de Ondernemingen Ed. François & Fils, nadien CFE. Daar stond hij in voor een aantal bouwwerken in Saoedi-Arabië (1980-1985) en projectstudies in China, Zaïre en Egypte (1985-1988). Vervolgens was hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten, eerst bij Codic (1988-1990) en vervolgens bij Galliford (1990-1992). Van 1992 tot 1999 was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi NV (toen een dochteronderneming van de Groep Brussel Lambert), verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling. In augustus 1999 werd hij benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en in december 2006 van haar dochteronderneming Fedimmo.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Dhr. Benoît De Blieck is Gedelegeerd Bestuurder van Fedimmo, dochteronderneming van Befimmo; Voorzitter van Beway, dochteronderneming van Befimmo; Zaakvoerder van BDB Management eBVBA; Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management eBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Benoît De Blieck, oefent volgende mandaten uit: Gedelegeerd Bestuurder van Axento, dochteronderneming van Befimmo; Bestuurder van Meirfree en van Vitalfree, dochterondernemingen van Befimmo; Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services, dochteronderneming van Befimmo; Gedelegeerd Bestuur van Noblieck NV; Zaakvoerder van B.V.R. BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

Dhr. Benoît De Blieck was Bestuurder van de Belgisch-Luxemburgse Kamer in Frankrijk; Lid van de management board van de European Public Real Estate Association (EPRA).

A.V.O. Management BVBA

vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordigster mw. ANNICK VAN OVERSTRAETEN (1965), met maatschappelijke zetel te 1180 Brussel, Ptoléméelaan 12/2

A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordigster, Mw. Annick Van Overstraeten, is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 29 april 2014 en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité sinds 13 mei 2014.

Mw. Annick Van Overstraeten is licentiate economische wetenschappen (KUL - 1987) en behaalde een Master in Management-IAG (UCL - 1992). Ze begon haar loopbaan in 1987 bij Philips als project leader bij de directie human resources. Ze zet haar loopbaan verder in de retail, meer bepaald in de textielsector, bij verschillende bedrijven. Daarna stapt ze over naar de wereld van de chocolade, waar ze van 1999 tot 2004 commercial en marketing director is bij

Confiserie Leonidas. In 2004 wordt ze benoemd tot general director operations van Quick Restaurants BELUX NV. Ze verlaat dit bedrijf eind 2009. Sinds 2010 is Mw. Van Overstraeten CEO en lid van de Raad van Bestuur bij de Lunch Garden Groep.

Andere uitgeoefende mandaten op 31 december 2015

Mw. Annick Van Overstraeten is vaste vertegenwoordigster van A.V.O. Management BVBA in de Raad van Bestuur van Lunch Garden VOF.

MW. SOPHIE GOBLET (1964) woonachtig te 1050 Brussel, Franklin Rooseveltlaan 108

Mw. Sophie Goblet is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 30 april 2013 en lid van haar Auditcomité sinds april 2015. Mw. Sophie Goblet heeft een licentie economische wetenschappen van het IAG (Université de Louvain-La-Neuve). Ze startte haar loopbaan in 1988 bij ABN AMRO Bank in Amsterdam en in Londen, waar ze verschillende functies uitoefende in corporate finance. In 1993 stapte ze over naar de firma Income International (Deficom Groep), waar ze de functie van senior consultant in financiële en institutionele communicatie uitoefende. In 1993 werd Mw. Goblet benoemd tot group treasurer van de GIB Groep, om in 1997 financial director van GIB IMMO NV te worden. In 1999 zet ze haar carrière in de vastgoedsector verder als lid van het uitvoerend comité van Codic International, waar ze tot 2012 de functies van CFO en corporate secretary uitoefent.

Andere verstreken mandaten op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

In België: Bestuurder van Codic België NV; Bestuurder van Société Financière NV; Bestuurder van Espace Beaulieu NV; Bestuurder van Les Jardins d'Ostende NV; Bestuurder van Les Portes d'Ostende NV; Bestuurder van Boreas Development NV; Bestuurder van EOS Development NV; Bestuurder van La Hulpe Campus Management NV; Bestuurder van La Hulpe Campus Development NV; Bestuurder van Immo Charle Albert NV; Bestuurder van Vesta Invest NV; Zaakvoerder van IJB BVBA; Zaakvoerder van Phoenix BVBA; Bestuurder van Codic Hongrie NV; Bestuurder van Codic Roumanie NV; In Luxemburg: Bestuurder van Codic Luxembourg SA; Bestuurder van Codic Development SA; Bestuurder van Certificat Étoile SA; Bestuurder van Espace Monterey SA; Bestuurder van K2 A SA; Bestuurder van K2 B SA; Bestuurder van K2 C SA; Bestuurder van K2 D SA; Bestuurder van K2 E SA; Bestuurder van K2 F SA; Bestuurder van L2 A SA; Bestuurder van L2 B SA; Bestuurder van Tosco SA; Bestuurder van Carré d'Or Invest SA; Bestuurder van Espace Carré d'Or SA; In Frankrijk: Bestuurder van Tosniop SA; In Spanje: Bestuurder van Codic Promotions SL; In Roemenië: Bestuurder van Codic RO SPRL; Bestuurder van Espace Sighisoara SRL; Bestuurder van Espace Ploiesti SRL; In Hongarije: Bestuurder van Codic Hungary KFT; Bestuurder van V48 KFT; Bestuurder van Pro Due KFT; Bestuurder van Maxima III KFT; Bestuurder van TOC KFT.

MW. SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970) woonachtig te 1330 Rixensart, rue du Plagniau 16

Mevrouw Sophie Malarme-Lecloux is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 28 april 2015. Mw. Sophie Malarme-Lecloux heeft een Master in Business & Administration – Solvay (Université libre de Bruxelles). Ze startte haar loopbaan in 1994 bij IBM Belgium als financial analyst, om in 1998 over te stappen naar ING Brussels als account manager in corporate banking. In 2002 zet ze haar loopbaan verder bij Sofina, waar ze 14 jaar lang verschillende verantwoordelijkheden uitoefende, zowel bij de financiële directie als bij het investeringsteam. In 2015 richt ze de BVBA FreeBe op, een bedrijf dat managementadvies verleent, ondernemers begeleidt en mensen en organisaties adviseert bij hun ontwikkeling. Ze heeft al meer dan tien jaar ervaring als bestuurder.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Bestuurder van Orpea SA (Frankrijk); Oprichtster en Zaakvoerder van FreeBe BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

Bestuurder van Truflux, Sofilec, Financière Callatay & Wouters en Deceuninck NV.

DHR. HUGUES DELPIRE (1956) woonachtig te 1400 Nivelles, allée Pré au lait 23

Dhr. Hugues Delpire is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en lid van haar Auditcomité sinds maart 2011. Dhr. Hugues Delpire zit dit Comité voor sinds 28 april 2015. Hij is handelingenieur en behaalde een diploma aan de École Supérieure de Sciences Fiscales. Hij startte zijn loopbaan in 1979 bij Zurich Assurances Belgique, waar hij in 1987 de financiële leiding nam. Van 1991 tot 1997 was hij administratief en financieel directeur en lid van het directiecomité van de beursgenoteerde Groep Besix (bouw en openbare werken). Nadat hij meewerkte aan de structurering van Artesia Banking Corporation (Bacob, Paribas België en DVV Verzekeringen) als bestuurder en financieel directeur van de tak verzekeringen, startte hij als gedelegeerd bestuurder de activiteiten van AXA Real Estate Investment Manager Benelux. Vanaf december 2000 was hij algemeen directeur en chief legal & finance officer van de groep Décathlon. Sinds januari 2015 treedt hij op als financieel adviseur van Décathlon SA en adjunct-financieel directeur van Mobilis SAS (Family Office van de "Association Familiale Mulliez"). Parallel met dit professioneel parcours heeft Dhr. Delpire ook meer dan 15 jaar lang cursussen financiën gegeven aan verschillende Belgische universiteiten.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Gedelegeerd Bestuurder van Weddell NV; voorzitter van de Raad van Bestuur van Alsolia SA; bestuurder en voorzitter van het auditcomité van ALCOPA SA; bestuurder van Alcodev SA, lid van de raad van toezicht van Décathlon International Shareholding Plan SCA; lid van de raad van toezicht van Decaval, gemeenschappelijk beleggingsfonds van vennootschappen naar Frans recht.

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

Directeur-generaal, lid van het directiecomité van Décathlon SA; Bestuurder van OGEA SAS.

DHR. BENOÏT GODTS (1956) met professioneel adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 58

Dhr. Benoît Godts is Bestuurder van Befimmo sinds november 1995 en lid van haar Auditcomité. Hij was ook Bestuurder van Fedimmo tot januari 2013. Hij is licentiaat rechten (UCL 1983) en oefent verschillende bestuursmandaten uit in vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV. Hij is bestuurder en lid van het auditcomité van de zaakvoerder van de GVV Ascencio CommVA en voorzitter van de raad van bestuur van Immo Nation SPPICAV.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Dhr. Benoît Godts is lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Finance NV; Bestuurder en lid van het auditcomité van Ascencio NV; Zaakvoerder van de GVV Ascencio CommVA; Bestuurder van De Vastgoedinvestering Westland Shopping Center NV; Bestuurder van Wolf-Safco NV; Voorzitter van de raad van bestuur van Immo Nation SPPICAV; Bestuurder van de SPPICAV Technical Property Fund 2; Bestuurder van Devimo-Consult NV.

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

Dhr. Benoît Godts was bestuurder van volgende vennootschappen: Fedimmo, AG Real Estate Asset Management NV, AG Real Estate Management NV, de Vastgoedinvestering Machelen Kuurne NV, de Vastgoedinvestering Woluwe Shopping Center NV, de Vastgoedinvestering Cortenbergh-Le Corrège NV, de Vastgoedinvestering Kortrijk Ring Shopping Center NV, de Vastgoedinvestering Oudergem NV, Investissement Foncier Chaussée de la Hulpe NV, l'Investissement Foncier Boulevard de Waterloo NV, de Vastgoedinvestering Woluwe Extension NV, le Patrimoine Immobilier NV, de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra.

KADEES BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. KURT DE SCHEPPER (1956), met maatschappelijke zetel te 2540 Hove, Akkerstraat 16

Kadees BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Kurt De Schepper, is Bestuurder van Befimmo sinds 29 april 2014. Dhr. Kurt De Schepper is actuaaris. Hij begon zijn loopbaan meer dan 30 jaar geleden bij AG Insurance, waar hij in 1990 lid van het management team werd dat instond voor het kanaal "employee benefits". Tussen 1995 en 2004 was hij general manager Europe bij Fortis Insurance International. In die functie was hij onder

meer verantwoordelijk voor de joint venture CaiFor en Fortis Insurance UK. In 2004 nam hij de functie van chief pension officer op bij de Fortis holding. Midden 2005 werd hij business operating officer bij AG Insurance en, vanaf september 2008, was hij ook verantwoordelijk voor het beheer van de financiële activa. Van september 2009 tot 1 juli 2014 was dhr. Kurt De Schepper chief risk officer van Ageas en leidde de afdelingen risk, legal, compliance en support functions (human resources, IT en facility).

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Dhr. Kurt De Schepper is voorzitter en bestuurder van Millenniumbcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, van Ageas Portugal, van Médis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, van Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA, van Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA en van Pensoesgere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensoes SA.

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

Dhr. Kurt De Schepper was lid van de raad van bestuur van AG Real Estate NV.

DHR. ETIENNE DEWULF (1955) woonachtig te 1970 Wezembeek-Oppem, Beekstraat 10

Dhr. Etienne Dewulf is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en lid van haar Benoemings- en Remuneratiecomité sinds maart 2011; hij zit dit Comité voor sinds 13 mei 2014. Dhr. Dewulf is licentiaat financiële en handelswetenschappen (ICHEC). In het begin van zijn loopbaan oefende hij commerciële functies uit bij GB-INNOBM (1981-1983) en bij Materne Confilux (1983-1985). Vervolgens verhuist hij naar de afdeling corporate banking van Crédit Général (1985-1987). Daarna kiest hij resoluut voor de bouwsector, waar hij van 1987 tot 2010 verschillende functies heeft uitgeoefend: directie-attaché bij Maurice Delens NV (later Valens NV) in 1987, vervolgens gedelegeerd bestuurder van Soficom Development (1989) en vanaf 1995 tot 2010 gedelegeerd bestuurder van Eiffage Benelux NV. Via de BVBA Etienne Dewulf oefent dhr. Dewulf momenteel een activiteit uit als consultant en in dagelijks beheer, hoofdzakelijk op het vlak van vastgoed en bouw.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Dhr. Etienne Dewulf is voorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Etienne Dewulf; Gedelegeerd bestuurder van Thomas & Piron Bâtiment NV (mandaat via Etienne Dewulf BVBA); Erevoorzitter van de Vereniging der Belgische Aannemers van Grote Bouwwerken VZW; Bestuurder van de Confederatie Bouw; Bestuurder van de VZW Tienerwoorden; Bestuurder van het Huis voor Wegen- en Burgerlijke Bouwkunde GCVA; Bestuurder van Foncière Kerkedelle NV en Bavière Développement NV. De BVBA Etienne Dewulf is eveneens gedelegeerd bestuurder van Foncière Invest NV en van Coeur de Ville NV, bestuurder van Bureau Cauchy NV en bestuurder van BTA Construct NV.

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

Dhr. Etienne Dewulf was voorzitter en gedelegeerd bestuurder van Eiffage Benelux NV en had 46 mandaten als bestuurder in vennootschappen verbonden aan de Groep Eiffage Benelux.

DHR. JACQUES ROUSSEAU (1938) woonachtig te 8420 De Haan, Leopoldlaan 21

Dhr. Jacques Rousseau, is Bestuurder van Befimmo sinds maart 2006. Hij was tot 28 april 2015 ook Voorzitter van het Auditcomité van Befimmo en tot januari 2013 Bestuurder van Fedimmo.

Dhr. Rousseau bouwde deskundigheid en ervaring in management op als voorzitter van het directiecomité van het Landbouwkrediet, als gedelegeerd bestuurder van de federatie van coöperatieve kredietkassen van het Landbouwkrediet, en als bestuurder in de bank-, vastgoed- en verzekeringssector. In de overheidssector was hij directeur-generaal bij het Ministerie van Financiën, adjunct-kabinetschef van de Minister van Financiën, kabinetschef van de Vlaamse Minister van Economie, kabinetschef van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting en bestuurder bij verschillende semipublieke ondernemingen (waaronder GIMV) en overheidsinstellingen.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Dhr. Jacques Rousseau is zaakvoerder van Roude BVBA, vaste vertegenwoordiger van de BVBA Roude bij de raad van bestuur van volgende vennootschappen: Private Insurer NV (onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en lid van het auditcomité), The Belgian NV (bestuurder), Rogimmo NV (bestuurder), Belexim NV (bestuurder), Immo Stonehill NV (bestuurder), Bremimmo NV (bestuurder), Domein Liedeberg NV (bestuurder). Dhr. Jacques Rousseau is ook lid van de Board of Trustees van Guberna.

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2011 tot 2015

Dhr. Jacques Rousseau was voorzitter van de Vereniging van Alumni van Guberna en bestuurder-schatbewaarder van het Schoolcomité Sint-Jozef VZW. Dhr. Jacques Rousseau was ook vaste vertegenwoordiger van Roude BVBA in de raad van bestuur van volgende vennootschappen: Fedimmo (Bestuurder); Luxafoil NV (bestuurder); Immo Foch (bestuurder) en NewB ECV (bestuurder).

DHR. GUY VAN WYMERSCH-MOONS (1958) met professioneel adres te 1170 Brussel, Vorstlaan 25

Dhr. Guy Van Wymersch-Moons is Bestuurder van Befimmo sinds september 2013. Dhr. Guy Van Wymersch-Moons was general manager Real Estate van AXA Belgium NV van 2001 tot 30 juni 2014. Hij is momenteel gedelegeerd bestuurder van AXA REIM Belgium NV. Hij begon zijn carrière bij Urbaine-UAP in 1986 als juridisch adviseur

hypothecaire kredieten, en vervolgens in de fiscaliteit van levensverzekeringen. Daarna werkte hij voor La Royale Belge als juridisch adviseur bij de directie vastgoedinvesteringen (1990-2001). Hij is licentiaat in de rechten en in notariaat (UCL) en heeft ook een master milieurecht (Facultés Universitaires Saint-Louis).

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2015

Dhr. Guy Van Wymersch-Moons is bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV; Bestuurder van Leasinvest Immo Lux SA - sicavi-fis (LUX); Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Fellow member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS); Gedelegeerd bestuurder van AXA REIM Belgium NV; Bestuurder van AXA Real Estate Investment Managers Nederland NV (NL); Bestuurder van Parc de l'Alliance NV; Bestuurder van Beran NV; Bestuurder van Blauwe Toren NV; Bestuurder van Brustar One NV; Bestuurder van Cabesa NV; Bestuurder van Cornaline House NV; Bestuurder van Froissart Leopold NV; Bestuurder van Immo Foire NV; Bestuurder van Immo Rac Hasselt NV; Bestuurder van La Tourmaline NV; Bestuurder van Mucc NV; Bestuurder van QB19 NV; Bestuurder van Royaner NV; Bestuurder van Royawyn NV; Bestuurder van The Bridge Logistics NV; Bestuurder van Transga NV; Bestuurder van Treves Leasehold NV; Bestuurder van Water-Leau NV; Bestuurder van Wetinvest III NV; Bestuurder van Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij NV; Bestuurder van Calar Cabesa Partners Sci; Bestuurder van Cordelière 4 NV (NL); Voorzitter van de raad van bestuur van La Maison de l'Assurance NV; Bestuurder van Kunstwijk VZW; Bestuurder van Galaxy Properties NV; Zaakvoerder van Jouron BVBA; Gedelegeerd bestuurder van Ligne Invest NV; Gedelegeerd bestuurder van Bull's Eye Property Lux II NV; Gedelegeerd bestuurder van Evere Square NV; Gedelegeerd bestuurder van L-Park NV; Bestuurder van Jean Jacobs NV; Bestuurder van Aisela BVBA; Bestuurder van Poppy Caesar NV; Bestuurder van Bishop's Tower; Bestuurder van Sodimco NV.

Mandaten verstreken op 31 december 2015, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2015

Dhr. Guy Van Wymersch-Moons was voorzitter en lid van de raad van bestuur van Home Invest NV; Bestuurder van Parc Louise NV; Bestuurder van Vepar NV; Lid van het overlegcomité van het Fonds Europese Wijk (Koning Boudewijn Stichting); Bestuurder van Evers Freehold NV; Bestuurder van Immo Instruction NV; Bestuurder van Marina Building NV; Bestuurder van Trèves Freehold NV; Bestuurder van Immobilière du Park Hôtel NV; Bestuurder van Instruction NV; Zaakvoerder van Leg II Meer 15 BVBA; Zaakvoerder van Leg II Meer 22-23 BVBA; Zaakvoerder van Leg II Meer 42-48 BVBA; Bestuurder van Lex 65 NV; Bestuurder van Messancy Realisation NV; Bestuurder van Parc Leopold NV; Bestuurder van Zaventem Properties NV.

Procedure voor de benoeming en de hernieuwing van de Bestuurders G4-40

De Bestuurders worden benoemd en hun mandaat wordt hernieuwd door de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Befimmo, op voorstel van de Raad van Bestuur.

Alvorens aan de Algemene Vergadering zijn voorstellen te doen in verband met de benoeming en de hernieuwing van het mandaat van een Bestuurder, wint de Raad van Bestuur de adviezen en aanbevelingen in van het Benoemings- en Remuneratiecomité, onder meer:

- inzake het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen;
- inzake de aansluiting van het profiel van de Bestuurder van wie, in voorkomend geval, het mandaat moet hernieuwd worden, op de behoeften van de Raad;
- inzake de bepaling van het gezochte profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor Bestuurders en van de laatste evaluatie van de werking van de Raad (waaruit onder meer blijkt welke competenties, kennis en ervaring al aanwezig zijn in de Raad en welke er nog nodig zijn), en eventuele bijzondere criteria die worden aangemerkt om één of meer nieuwe Bestuurders te zoeken;
- over de kandidaten die het Benoemings- en Remuneratiecomité al overwoog en interviewde.

Vooraleer te beraadslagen, heeft de Raad, desgewenst, op zijn beurt een gesprek met de kandidaten, onderzoekt hun curriculum vitae en hun referenties, neemt kennis van de andere mandaten die ze uitoefenen en evalueert ze.

De Raad ziet erop toe dat er gepaste plannen bestaan voor de opvolging van de Bestuurders. Hij maakt dat elke benoeming en hernieuwing van een bestuurdersmandaat, zowel voor uitvoerende als niet-uitvoerende Bestuurders, mogelijk maakt om de werkzaamheden van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités voort te zetten en om het evenwicht te bewaren in hun competenties en ervaring.

Wanneer één of meer bestuursmandaten vrijkomen, hebben de overblijvende Bestuurders het recht om deze tijdelijk in te vullen, op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, tot de volgende Algemene Vergadering, die zal overgaan tot de definitieve verkiezing.

Verkiezing en rol van de Voorzitter van de Raad van Bestuur G4-39

Verkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur kiest zijn Voorzitter uit zijn niet-uitvoerende leden, op basis van zijn kennis, zijn competenties, zijn ervaring en zijn bemiddelingsvaardigheden.

Het intern reglement van de Raad van Bestuur stelt uitdrukkelijk dat de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de Gedelegeerd Bestuurder niet dezelfde persoon mogen zijn.

Opdrachten van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

De Voorzitter leidt de werkzaamheden van de Raad. Als hij afwezig is, worden de vergaderingen van de Raad voorgezeten door een Bestuurder die zijn collega's aanduiden.

De Voorzitter tracht altijd de Bestuurders een consensus te laten bereiken, terwijl de agendapunten toch steeds kritisch en constructief besproken worden. Hij neemt de nodige maatregelen om een vertrouwensklimaat te creëren binnen de Raad van Bestuur door bij te dragen tot open discussies, tot de constructieve uitwisseling van uiteenlopende standpunten en tot de aansluiting bij de beslissingen die de Raad van Bestuur neemt.

Tot slot ziet hij toe op een efficiënte wisselwerking tussen de Raad van Bestuur en de Gedelegeerd Bestuurder.

Opdrachten van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van Befimmo heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het maatschappelijk doel van de Vennootschap te verwezenlijken, met uitzondering van deze die de wet of de statuten voorbehouden voor de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur beslist over de strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen en financiering op lange termijn.

Hij sluit de jaarrekeningen af en stelt de halfjaarlijkse en kwartaalstaten van de GVV op. Hij maakt het Beheersverslag op dat, onder meer, de corporate-governanceverklaring bevat, beslist ook 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 mededelingen aan de aandeelhouders, de financieel analisten en het publiek, zoals de prospectussen, de Jaarlijkse Financiële Verslagen, de halfjaarlijkse en kwartaalstaten evenals de persberichten.

Daarnaast is de Raad ook het orgaan dat beslist over de structuur van het uitvoerend management van de Vennootschap, en dat de bevoegdheden en de opdrachten bepaalt die aan de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap toevertrouwd worden.

Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur organiseert zich dusdanig om zijn bevoegdheden en verantwoordelijkheden maximaal te kunnen uitoefenen. Overeenkomstig zijn intern reglement komt hij minstens vier keer per jaar samen en zo vaak als nodig is.

De statuten van de Vennootschap bepalen volgende regels in verband met de wijze van beraadslaging van de Raad van Bestuur:

- behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur enkel geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet voldaan wordt aan deze laatste voorwaarde moet een nieuwe vergadering bijengeroepen worden, die, mits ten minste drie Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig zal beraadslagen en beslissen over de onderwerpen van de agenda van de vorige vergadering;
- elke beslissing van de Raad wordt met volstreekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde Bestuurders genomen, en in geval van onthouding van één of meerdere onder hen, met de meerderheid van de andere Bestuurders. In geval van staking der stemmen, zal de stem van de Voorzitter van de vergadering doorslaggevend zijn;

- in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap het vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij schriftelijk akkoord van de Bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de afsluiting van de jaarrekening en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal. Besluiten moeten worden genomen met eenparig akkoord van de Bestuurders. De beslissingen van de Raad van Bestuur worden bewaard in de verslagen, die door de Raad van Bestuur goedgekeurd worden en die door minstens twee Bestuurders getekend worden, evenals door alle Bestuurders die dit wensen.

Activiteit van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2015 G4-35 G4-42

De Raad van Bestuur kwam 20 keer samen tijdens het boekjaar 2015. Naast de punten die onder zijn gewone bevoegdheid vallen (opvolging van de resultaten, goedkeuring van het budget, beoordeling en vergoeding van de Effectieve Bedrijfsleiders, oproeping voor de Gewone en de Buitengewone Algemene Vergaderingen), sprak hij zich ook over volgende kwesties en dossiers uit:

- de herziening van de strategie;
- de investerings- en desinvesteringsprojecten;
- de acquisitie van het Gateway-gebouw;
- de oprichting van een nieuwe institutionele GVV, Beway;
- de intekeningen in het kader van offerteaanvragen en/of overheidsopdrachten;
- de voorwaarden voor de belangrijkste huuraanbiedingen en de hernieuwingen van belangrijke huurovereenkomsten;
- de bouw-, herontwikkelings- en renovatieprojecten;
- de grote investeringen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, met name op het vlak van duurzame ontwikkeling;
- het financieringsbeleid;
- het beleid voor de indekking van het renterisico;
- de private plaatsing van eigen aandelen in november 2015;
- de evolutie van de belangrijkste geschillen;
- het beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo;
- de invoering van een nieuw aanvullend pensioenplan voor de medewerkers van de Befimmo-groep;
- de openbare verkoop van oude effecten aan toonder van Befimmo die waren gedematerialiseerd maar niet opgeëist (overeenkomstig de procedure zoals bepaald in de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder);
- de update van de dealing code.

De Raad werd geregeld op de hoogte gesteld van de activiteiten van het Auditcomité en van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

De Raad van Bestuur besliste om in december 2015 een voorschot op dividend uit te keren, in de vorm van een keuzedividend, en om bijgevolg het kapitaal van de GVV op te trekken, in het kader van het toegestane kapitaal.

De Raad van Befimmo heeft ook zijn positie als aandeelhouder van Fedimmo bepaald, met name wat volgende dossiers betreft:

- de acquisitie van het Gateway gebouw;
- de voorbereiding van het Paradis Express-project in Luik;
- deelname van Fedimmo aan procedures voor offerte-aanvragen en/of overheidsopdrachten;
- overdracht van bepaalde kleine gebouwen die niet langer als strategisch werden beschouwd.

Zelfevaluatie G4-44

Overeenkomstig zijn intern reglement evalueert de Raad minstens om de drie jaar zijn samenstelling, zijn omvang, zijn efficiëntie, zijn werking en ook zijn interactie met de Gedelegeerd Bestuurder, de andere Effectieve Bedrijfsleiders en zijn gespecialiseerde Comités. Deze zelfevaluatie van de Raad gebeurt onder de leiding van zijn Voorzitter en in voorkomend geval, met de steun van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Deze zelfevaluatie heeft vier hoofddoelen:

- nagaan of de Raad van Bestuur samengesteld is zoals wenselijk is;
- de werking van de Raad van Bestuur beoordelen;
- nagaan of de belangrijke kwesties worden voorbereid en besproken zoals het hoort;
- de daadwerkelijke bijdrage van elke Bestuurder beoordelen, op basis van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals zijn constructieve inzet bij de besprekingen en de besluitvorming.

Wanneer een mandaat moet hernieuwd worden, evalueert de Raad de bijdrage van elke Bestuurder op dezelfde manier.

De Raad kan zich bij deze evaluatie-oefening laten assisteren door externe deskundigen.

Overeenkomstig zijn intern reglement, maar ook de Code 2009, besliste de Raad om een nieuwe evaluatie te organiseren in 2015¹. Deze opdracht werd toevertrouwd aan Guberna die een grondige evaluatie maakte van de samenstelling en de werking van de Raad van Bestuur, van zijn gespecialiseerde Comités en van de samenwerking tussen de Raad van Bestuur en de Effectieve Bedrijfsleiders.

Op basis van individuele gesprekken met elke Bestuurder voerde Guberna een grondige analyse uit van de verschillende governance-aspecten en stelde een volledig schriftelijk verslag op dat onder meer een benchmark bevat van de beste werkwijzen in governance. Dit verslag werd op 19 januari 2016 voorgesteld aan de Raad van Bestuur.

1. De laatste zelfevaluatie voerde de Raad van Bestuur uit op het eind van het boekjaar 2012. De belangrijkste besluiten van zijn zelfevaluatierapport werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 (pagina 101).

De belangrijkste besluiten van de evaluatie zijn:

- de samenstelling van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités, de competenties van hun leden en de rol die ze uitoefenen, stemmen overeen met de bepalingen die van toepassing zijn op het vlak van bedrijfsbestuur (Code 2009 en artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen);
- de Raad is tevreden over zijn werking, over de informatie die het management meedeelde en over de contacten met het management en met de twee gespecialiseerde Comités van de Raad;
- de Voorzitter van de Raad van Bestuur vervult zijn opdracht met professionalisme, bij bevordert een klimaat dat debatten van kwaliteit stimuleert, waarin elke Bestuurder de kans krijgt om zich uit te drukken. De beslissingen worden in overleg en in het belang van de Vennootschap genomen;
- de Bestuurders hebben suggesties gedaan in verband met het verloop van de vergaderingen, met gebieden die nog meer de aandacht van de Raad zouden kunnen krijgen en met de frequentie van de uitwisseling van informatie tussen de Raad en het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- gezien de evolutie van de activiteiten van Befimmo en van haar organisatie, heeft de Raad beslist om een denkoefening te starten inzake de mogelijkheid om meer bevoegdheden toe te kennen aan het management.

Adviescomités en gespecialiseerde Comités

Principes

De Raad van Bestuur kan  en of meer Comités oprichten waarvan de leden in of buiten de Raad kunnen gekozen worden.

In overeenstemming met de statutaire bepalingen richt de Raad minstens een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité (het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité mogen gecombineerd worden) op, waarvan hij de opdrachten, de bevoegdheden en de samenstelling bepaalt volgens de wettelijke voorschriften en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code met betrekking tot de samenstelling en de werking van deze Comités.

De Raad maakt het intern reglement van deze Comités op en duidt in eigen kring de leden van deze Comités en hun Voorzitter aan, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Bij deze benoemingen ziet de Raad er op toe dat elk Comité zo samengesteld is dat het in zijn geheel over de vereiste competenties beschikt om zijn opdracht te kunnen uitvoeren.

De Raad kan ook opdrachten die hij zelf bepaalt, toewijzen aan  en of meer leden van de Raad die hij aanduidt en die hem verslag zullen uitbrengen over de uitvoering van hun opdracht.

In aansluiting op wat voorafgaat, heeft de Raad van Bestuur twee vaste gespecialiseerde Comités opgericht: het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité. De samenstelling, de bevoegdheden en de werkwijze van deze twee Comités worden beschreven in hun respectieve interne reglementen die op de website van Befimmo staan en hierna worden samengevat.

  www.befimmo.be

Auditcomité

Samenstelling

Het Comité bestaat uit drie leden, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité aanduidt uit de niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo, waarvan er minstens twee onafhankelijk zijn en beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Alle leden van het Auditcomité zijn onderlegd inzake boekhouding, audit en financiën.

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité duidt de Raad van Bestuur de Voorzitter van het Auditcomité aan, die niet de Voorzitter van de Raad van Bestuur mag zijn.

Het mandaat van de leden van het Auditcomité mag niet langer lopen dan mandaat als Bestuurder. Het mandaat van de leden van het Comité kan samen met hun mandaat als Bestuurder hernieuwd worden.

Op 31 december 2015 is het Auditcomité als volgt samengesteld:

- Hugues Delpire, onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité;
- Sophie Goblet, onafhankelijk Bestuurder;
- Benoît Godts, niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder.

Taken

Onverminderd van de andere opdrachten die het kan toevertrouwd krijgen, helpt het Auditcomité de Raad van Bestuur en de Effectieve Bedrijfsleiders om toe te zien op de juistheid en de eerlijkheid van de maatschappelijke rekeningen en van de financiële informatie van Befimmo. Inzake interne controle ziet het Auditcomité toe op de relevantie en de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en het toezicht op de opdrachten die hij krijgt, bovenop zijn opdracht die door de wet bepaald is. Het geeft alle adviezen en aanbevelingen aan de Raad van Bestuur en aan de Effectieve Bedrijfsleiders op deze gebieden.

Het Auditcomité komt minstens vier keer per jaar, en telkens als het nodig is, samen op verzoek van zijn Voorzitter,  en van zijn leden, van de Voorzitter van de Raad van Bestuur, van de Chief Executive Officer of de Chief Financial Officer. Het beslist of en wanneer de Chief Executive Officer, de Chief Financial Officer, de Commissarissen of nog andere personen deze vergaderingen bijwonen.

Minstens twee keer per jaar ontmoet het Auditcomité de Commissaris(sen) van Befimmo om van gedachten te wisselen over elke kwestie die tot zijn opdracht behoort of over kwesties die in het auditproces aan de oppervlakte komen. Het ontmoet ook minstens twee keer per jaar de persoon of personen die instaan voor de interne audit van de Vennootschap.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of indien hij afwezig is een ander lid van het Comité dat daarvoor wordt aangesteld) op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur mondeling verslag uit over de uitvoering van zijn opdrachten, en in het bijzonder na de vergaderingen die werden besteed aan de opmaak van de driemaandelijks rekeningen en aan de opmaak van de financiële staten voor publicatie. In zijn verslaggeving aan de Raad van Bestuur belicht het Auditcomité de kwesties waarvoor het meent dat actie of verbetering nodig is en doet aanbevelingen over de nodige maatregelen. De verslagen van de vergaderingen worden ook overgemaakt aan de Raad van Bestuur.

G4-45 G4-46

Werking en activiteit tijdens het boekjaar 2015

In het boekjaar 2015 kwam het Comité tien keer samen. De leden van het Comité namen deel aan alle vergaderingen, behalve één vergadering die mevrouw Sophie Goblet niet kon bijwonen. Onder meer volgende dossiers en onderwerpen werden onderzocht:

- driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningstanden;
- boekhoudkundige verwerking van specifieke operaties en toepassing van de IFRS-normen (bijvoorbeeld IFRIC 21);
- financieringsbeleid;
- onderzoek van de voorwaarden in verband met de herfinancieringsoperaties;
- beleid van indekking tegen het rente- en wisselkoersrisico;
- onderzoek van de rapporten over de opdrachten en aanbevelingen van de interne audit en van het meerjarig auditplan, in aanwezigheid van de interne auditor;
- impact van de investeringsprojecten op de financieringen en op de kernratio's;
- het nakijken van de begroting en vooruitzichten voor de komende boekjaren (stresstests inbegrepen);
- risicobeheer: opvolging van de evolutie van de belangrijkste geschillen, monitoring van de interne controle, opvolging van de invoering van de aanbevelingen die in het kader van externe audits werden gedaan en verslag van de effectieve bedrijfsleiding over de interne controle voor de FSMA, enz.;
- Quality Fast Close project (voor de verbetering en de versnelling van het proces om boekhoudkundige, afsluitings- en rapporteringsgegevens door te geven);
- uitkering van een voorschot op dividend in de vorm van keuzedividend;
- relaties met de Commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling/hernieuwing van het mandaat van de Commissaris voor Befimmo en haar dochterondernemingen;

- onderzoek van het verslag van de Commissaris over het verslag van de effectieve leiding op de interne controle;
- onderzoek van het verslag van de Commissaris over de dematerialisering van de laatste aandelen aan toonder.

Zelfevaluatie

Het Comité evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, werking en interactie met de Raad van Bestuur, heronderzoekt zijn intern reglement en beveelt vervolgens aan de Raad van Bestuur in voorkomend geval de nodige aanpassingen aan.

Het Auditcomité voerde eind 2014 een laatste zelfevaluatie uit en gaf toelichting bij zijn zelfevaluatierapport aan de Raad van Bestuur in 2015. De belangrijkste besluiten van dit rapport werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2014 (pagina 144).

G4-51 G4-52 G4-53

Benoemings- en Remuneratiecomité

Samenstelling

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bestaat uit minstens drie Bestuurders, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité aanduidt uit de niet-uitvoerende Bestuurders. De meerderheid moet de hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder hebben in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur duidt de Voorzitter van het Comité aan, die ook de Voorzitter van de Raad van Bestuur mag zijn.

Het mandaat van de leden van het Comité mag niet langer lopen dan hun bestuurdersmandaat. Het mandaat van de leden van het Comité kan samen met hun bestuurdersmandaat verlengd worden.

Indien de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo geen lid van het Comité is, kan, maar moet hij niet, deelnemen aan de vergaderingen van het Comité. Hij mag er niet aan deelnemen wanneer het Comité er zo over beslist of beraadslaagt over de remuneratie of verlenging van het mandaat van de Voorzitter van de Raad van Bestuur (als Voorzitter of als Bestuurder).

Hij kan bij de bespreking betrokken worden, zonder het Comité te mogen voorzitten, wanneer het zich moet uitspreken over de benoeming van zijn opvolger.

De Gedelegeerd Bestuurder woont de vergaderingen van het Comité bij als het beraadslaagt over de benoeming of de remuneratie van de andere Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap.

Op 31 december 2015 bestond het Comité uit:

- Etienne Dewulf, Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité, onafhankelijk Bestuurder;
- A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordigster, Mw. Annick Van Overstraeten, onafhankelijk Bestuurder;
- Alain Devos, niet-uitvoerend Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Taken

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

- bij de bepaling van profielen voor de Bestuurders, de Voorzitters en de leden van de Comités van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer ("CEO"), en de andere Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo;
- bij het zoeken naar kandidaten voor de in te vullen vacatures in de Raad van Bestuur en de gespecialiseerde Comités van Befimmo alsook in de Raad van Bestuur van Fedimmo en brengt vervolgens een advies uit en doet aanbevelingen over de kandidaten;
- bij het proces voor de benoeming of de herverkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo;
- en bij procedures voor de benoeming, de vernieuwing en de periodieke evaluaties van de Bestuurders, de CEO en de Effectieve Bedrijfsleiders.

Wat betreft de vergoedingen, verleent het Comité assistentie aan de Raad van Bestuur met voorstellen:

- in verband met het remuneratiebeleid;
- in verband met het remuneratiebeleid voor de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de Comités van de Raad, de CEO en de andere Effectieve Bedrijfsleiders, en met de eventuele periodieke herzieningen van dit beleid;
- in verband met de individuele remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de Comités van de Raad, de CEO en de andere Effectieve Bedrijfsleiders, met inbegrip van de variabele vergoeding, de diverse voordelen en de prestatiepremies op lange termijn, die al dan niet aan aandelen verbonden zijn, de vertrekvergoedingen en, indien nodig, de voorstellen die eruit voortvloeien en die de Raad moet voorleggen aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders;
- in verband met de bepaling van de prestatiedoelstellingen van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders en het aftoetsen van de prestaties aan de vastgelegde doelstellingen;
- in verband met de voorstellen die de Gedelegeerd Bestuurder jaarlijks doet inzake het algemene budget voor de verhoging (buiten indexering) van de vaste vergoedingen van de medewerkers van de Vennootschap, en ook inzake het algemene budget van de variabele vergoedingen die aan de medewerkers worden toegekend.

Daarnaast bereidt het Comité het remuneratieverslag voor, dat een integrerend deel uitmaakt van de corporate-governanceverklaring van Befimmo en wordt toegelicht aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het Comité komt minstens twee keer per jaar samen, en in ieder geval:

- vóór de goedkeuring van de agenda van elke Algemene Vergadering van Befimmo waarvan op de agenda voorstellen voor besluiten staan die betrekking hebben op Bestuurdersmandaten;
- om het jaarlijks remuneratieverslag op te maken.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of als hij afwezig is een lid van het Comité dat daarvoor wordt aangeduid), mondeling verslag uit aan de Raad van Bestuur over de uitvoering van zijn opdrachten en brengt de Raad in het bijzonder op de hoogte van de adviezen en aanbevelingen van het Comité zodat de Raad van Bestuur erover kan beraadslagen.

Werking en activiteit tijdens het boekjaar 2015

Tijdens het boekjaar 2015 kwam het Comité 13 keer bijeen en alle leden van het Comité woonden alle vergaderingen bij. De vergaderingen werden vooral aan volgende onderwerpen besteed:

- opmaak van het remuneratieverslag dat in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 gepubliceerd wordt;
- evolutie van de loonmassa van de Vennootschap vanaf 1 januari 2016 en toekenning van variabele vergoedingen voor het boekjaar 2015;
- voorstellen in verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur, met het oog op de noodzaak van een evenwichtige complementariteit van de profielen op het vlak van kennis en ervaring en op de nagestreefde genderdiversiteit;
- voorstellen voor de benoeming en de verlenging van mandaten in de Raad van Bestuur;
- benchmarkanalyse van de vergoeding van de effectieve Bedrijfsleiders, met steun van een externe consultant;
- evaluatie en bepaling van de prestatiedoelstellingen en -criteria van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders;
- opvolging van de evolutie van het regelgevend kader van toepassing voor het mandaat van de bestuurders en van de Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo als GVV;
- evaluatie van het remuneratiebeleid (met inbegrip van een benchmarkanalyse) en opmaak van voorstellen met het oog op de invoering van het systeem voor de spreiding van de betaling van de variabele vergoeding van de Effectieve Bedrijfsleiders;
- invoering van een nieuw aanvullend pensioenplan voor de medewerkers van de Befimmo-groep.

Zelfevaluatie

Het Comité beoordeelt minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, werking en interactie met de Raad van Bestuur, heronderzoekt zijn intern reglement en beveelt vervolgens in voorkomend geval de nodige aanpassingen aan de Raad van Bestuur aan.

Overeenkomstig zijn intern reglement, maar ook de Code 2009, organiseerde het Benoemings- en Remuneratiecomité opnieuw een evaluatie in 2015. Het besloot deze opdracht aan Guberna toe te vertrouwen, tegelijk met de oefening voor de evaluatie van de Raad van Bestuur in zijn geheel.

Op basis van individuele gesprekken met elk lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité, voerde Guberna een grondige analyse uit van de werking van het Comité en van zijn wisselwerking met de Raad en stelde een volledig schriftelijk verslag op, dat onder meer een benchmark bevat ten opzichte van de beste werkwijzen in governance.

Guberna lichtte de belangrijkste besluiten van het zelfevaluatie-rapport toe tijdens de vergadering van het Benoemings- en Remuneratiecomité van 19 januari 2016. Het zijn de volgende:

- de samenstelling van het Comité, de competenties van zijn leden en de rol die het vervult, beantwoorden aan de bepalingen die van toepassing zijn op het vlak van bedrijfsbestuur (artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen 2009);
- de combinatie van de luiken “benoeming” en “remuneratie” in één enkel Comité wordt gestaafd als een ideale formule, die relevant blijft voor Befimmo, gezien haar structuur;
- de dossiers die het Comité behandelt, zijn relevant en worden behandeld met professionalisme, de Voorzitter vervult zijn coördinatietaken correct;
- gezien de toename van zijn opdrachten en om de verslaggeving over zijn werkzaamheden aan de Raad van Bestuur te vergemakkelijken, besliste het Comité om enkele verbeteringen aan te brengen aan zijn werkwijze. Zo besliste het onder meer om een prospectieve jaarkalender van zijn vergaderingen op te maken, om ze vlotter te kunnen voorbereiden en hun frequentie eventueel te beperken;
- het Comité besliste ook om aan de Raad informatie mee te delen over de evolutie van kernindicatoren inzake HR (sociale balans, spijfiguren, benchmarking, enz.), op jaarbasis.

Deze besluiten werden op 16 februari 2016 voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

VAN LICHT NAAR RECHTS:
MARTINE RORIF, BENOÎT DE BLIECK,
LAURENT CARLIER, AMINATA KAKÉ



Effectieve Bedrijfsleiders

Benoeming

In toepassing van artikel 14 § 3 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's is de effectieve bedrijfsleiding van Befimmo toevertrouwd aan minstens twee personen, die de titel van Effectieve Bedrijfsleiders dragen.

Ze worden aangeduid door de Raad van Bestuur.

Op 31 december 2015 zijn er vier Effectieve Bedrijfsleiders:

- de Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo, dhr. Benoît De Blicq, Chief Executive Officer; met professioneel adres te 1160 Oudergem, Waversesteenweg 1945;
- Mw. Martine Rorif, Chief Operating Officer van Befimmo; met professioneel adres te 1160 Oudergem, Waversesteenweg 1945;
- Dhr. Laurent Carlier, Chief Financial Officer van Befimmo, met professioneel adres te 1160 Oudergem, Waversesteenweg 1945; en
- Mw. Aminata Kaké, General Counsel en Secretary General van Befimmo, met professioneel adres te 1160 Oudergem, Waversesteenweg 1945.

De taken en de werkwijze van de Effectieve Bedrijfsleiders zijn bepaald in het intern reglement van de Effectieve Bedrijfsleiders dat op de website van de Vennootschap staat.

@ www.befimmo.be

Taken

De Effectieve Bedrijfsleiders nemen intern deel aan de uitvoering van de activiteiten van de Vennootschap en aan de bepaling van haar beleid, onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder.

In dat kader hebben ze volgende hoofdp opdrachten:

- in het algemeen, de beslissingen van de Raad van Bestuur uitvoeren;
- het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap analyseren en voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur;
- het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap daadwerkelijk invoeren, zoals ze door de Raad van Bestuur beslist werden;
- de mogelijkheden en de behoeften op het gebied van investering, desinvestering en financiering identificeren en voorstellen op dat vlak doen aan de Raad van Bestuur;
- het managementteam van de Vennootschap aansturen en leiden, overeenkomstig de beslissingen van de Raad van Bestuur en van de Gedelegeerd Bestuurder;
- toezicht houden op de uitvoering, gerichte, betrouwbare en juiste voorbereiding van de financiële staten, volgens de boekhoudnormen en de waarderingsregels van de Vennootschap, de financiële staten voorleggen aan de Raad van Bestuur;
- objectief en begrijpelijk de financiële situatie, de begroting en het businessplan van de Vennootschap evalueren, deze evaluatie voorleggen aan de Raad van Bestuur;

- systemen voor interne controle invoeren (systemen om de financiële en andere risico's in kaart te brengen, te beoordelen, te beheren en op te volgen), onverminderd de opvolgende rol van de Raad van Bestuur en van de Gedelegeerd Bestuurder;
- verslag uitbrengen aan de Raad van Bestuur, aan de FSMA en aan de Commissaris(sen);
- de openbaarmaking van de financiële staten en van de andere financiële en niet-financiële informatie voorbereiden.

De Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap voeren hun opdrachten uit onverminderd de bevoegdheden van de Raad van Bestuur.

Werkwijze

De Effectieve Bedrijfsleiders komen minstens twee keer per maand samen, en zo vaak als nodig is. De vergaderingen van de Effectieve Bedrijfsleiders worden voorgezeten door de Gedelegeerd Bestuurder.

De Effectieve Bedrijfsleiders handelen in het belang van de Vennootschap. Zij organiseren hun persoonlijke en zakelijke activiteiten zodanig om elk rechtstreeks of onrechtstreeks belangenconflict met de Vennootschap te vermijden. Zij verbinden er zich toe om de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code en van het corporate-governancecharter van de Vennootschap na te leven, in het bijzonder betreffende de regels om belangenconflicten en marktmisbruik te voorkomen.

Ze nemen de nodige maatregelen met het oog op een klimaat van vertrouwen en van nauwe samenwerking onderling, door bij te dragen tot open discussies en tot de opbouwende uiteenzetting van uiteenlopende standpunten. Ze voeren hun opdrachten collegiaal uit en vormen zo samen het "Comité van de Effectieve Bedrijfsleiders" van Befimmo.

In 2015 kwam het Comité van de Effectieve Bedrijfsleiders gemiddeld één keer per week samen.

De Effectieve Bedrijfsleiders sturen een team van 72 mensen aan en zien er op toe dat zijn werkingskosten op een optimaal niveau blijven.

De **verantwoordelijken van de operationele afdelingen** zijn de heren Cédric Biquet (Chief Investment Officer), Marc Geens (Chief Commercial Officer), Mevrouw Martine Rorif (COO), Mevrouw Caroline Kerremans (Investor Relations and External Communication Manager), Mevrouw Emilie Delacroix (Corporate Social Reponsability Manager) en Sylvie De Mûle-naere (Legal Manager).

Het aspect Maatschappelijke Verantwoordelijkheid is volledig geïntegreerd in het dagelijks beheer van Befimmo. Op strategisch vlak bestaat de **Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid** ("CMV") uit vijf mensen, waaronder drie Effectieve Bedrijfsleiders: de Chief Executive Officer ("CEO"), de Chief Financial Officer ("CFO"), de Chief Operating Officer ("COO"), het Head of Environmental Management ("HEM") en de Corporate Social Reponsability Manager ("CSR"). Deze cel staat in voor de opmaak en de opvolging van het MVO-Programma, voor het toewijzen van de gepaste human resources en voor de organisatie van de jaarlijkse koersherziening.

G4-51 G4-52

Remuneratieverslag

Remuneratiebeleid

In het boekjaar 2009/2010 heeft het Benoemings- en Remuneratiecomité een document opgesteld dat het remuneratiebeleid voor de Bestuurders en de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap beschrijft. Dit document werd voor het eerst opgemaakt door de Raad van Bestuur 15 oktober 2010 en voor het laatst goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2015. Het is een integrerend deel van het governancecharter van de Vennootschap en is gepubliceerd op de website van Befimmo.

@ www.befimmo.be

Het remuneratiebeleid van Befimmo werd opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2009").

Het remuneratiebeleid, dat dit kader strikt naleeft, is erop gericht de verschillende betrokken partijen bij het bestuur van de Vennootschap zo te vergoeden om de gewenste partijen aan te trekken, te behouden en te motiveren, die beantwoorden aan de kenmerken en de uitdagingen van de Vennootschap en om tegelijk de risico's gezond en doeltreffend te beheren, terwijl de kost van al deze vergoedingen onder controle blijft.

De Vennootschap wil deze betrokkenen vergoeden op een niveau dat vergelijkbaar is met de vergoedingen die andere vennootschappen voor gelijkaardige functies betalen. Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, werkt de Vennootschap mee aan benchmarks die gespecialiseerde consultants en sociale secretariaten organiseren. Ze gaat ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmarkoefening.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité doet voorstellen inzake de eventuele periodieke herzieningen van het remuneratiebeleid, die voor goedkeuring aan de Raad van Bestuur worden voorgelegd.

Het remuneratieverslag wordt elk jaar opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag. Het zet de grote principes van het remuneratiebeleid uiteen, evenals de wijze waarop ze tijdens het betrokken boekjaar werden toegepast en bevat gedetailleerde informatie over de vergoeding van de Bestuurders en van de Effectieve Bedrijfsleiders. Elke afwijking van betekenis van het remuneratiebeleid tijdens het boekjaar, evenals de grote wijzigingen die aan dit beleid zouden gebeuren, worden ook in het remuneratieverslag vermeld.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap spreekt zich elk jaar uit over het remuneratieverslag, met een afzonderlijke stemming.

Evolutie van het remuneratiebeleid voor de volgende boekjaren

Spreiding van de betaling van de variabele vergoeding van de CEO en van de Effectieve Bedrijfsleiders

Om de belangen van het uitvoerend management te doen sporen met de belangen van de Vennootschap en van haar aandeelhouders, bepaalt het huidige remuneratiebeleid van Befimmo dat een gepast deel van de vergoeding van de CEO en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders zo gestructureerd is om verbonden te worden aan hun individuele prestaties en aan deze van de Vennootschap. De criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding van de CEO en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders combineren individuele kwalitatieve doelstellingen met financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, die elk een eigen gewicht krijgen. De Raad vermijdt prestatiecriteria die de CEO en de andere Effectieve Bedrijfsleiders zouden kunnen aansporen om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die hun variabele vergoeding beïnvloeden, maar die op middellange en lange termijn een negatieve invloed kunnen hebben op de Vennootschap.

In 2014 besliste de Raad van Bestuur om de vergoeding van de CEO en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders nog beter te laten aansluiten bij het belang van de aandeelhouders van de Vennootschap aan de hand van een spreiding van de betaling van hun variabele vergoeding. De definitieve toekenning van het deel van de variabele vergoeding dat uitgesteld betaald wordt, is onderworpen aan vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn op middellange en lange termijn. De betaling van de variabele vergoeding zal voortaan over drie jaar gespreid worden. Het verdiende gedeelte van de variabele vergoeding in het jaar “N” (het boekjaar waarop de evaluatie betrekking heeft), dat in het eerste jaar (N+1) te betalen is, mag niet meer bedragen dan 50% van de totale toegekende variabele vergoeding. De betaling van 25% van de variabele vergoeding zal met een jaar uitgesteld worden en zal betaalbaar zijn in het jaar N+2, indien de resultaatindicatoren van de Vennootschap goed blijven presteren tijdens de jaren N en N+1. Het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal met twee jaar uitgesteld worden en zal betaalbaar zijn in het jaar N+3, evenals indien de prestatie aangehouden blijft voor de jaren N tot N+2 (inbegrepen).

Het remuneratiebeleid van de Vennootschap werd aangepast om rekening te houden met de invoering van het principe van de spreiding van de variabele vergoeding van de Effectieve Bedrijfsleiders. Dit werd voor het eerst toegepast op de variabele vergoeding die aan het boekjaar 2014 verbonden is en waarvan de eerste schijf in 2015 betaald werd, om nadien verder toegepast te worden op de volgende boekjaren.

Invoering van het artikel 14 van de GVV-wet betreffende de uitoefening van de functies van Bestuurders en Effectieve Bedrijfsleiders

Befimmo nam het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (“GVV”) aan. De wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen¹ (“GVV-wet”) bepaalt dat de functies van bestuurders, van effectieve bedrijfsleiders en van verantwoordelijken van de onafhankelijke controlefuncties enkel door natuurlijke personen mogen uitgeoefend

worden. Overeenkomstig de overgangsbepalingen van de GVV-wet, liep het mandaat van Gedelegeerd Bestuurder en van Effectief Bedrijfsleider van de eBVBA BDB Management (waarvan dhr. De Blicq de vaste vertegenwoordiger is), dat liep toen de GVV-wet in voege trad, verder tot het statutair verstreek op 28 april 2015. Dhr. De Blicq werd vervolgens benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder op de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo NV van 28 april 2015, en vervolgens tot Gedelegeerde voor het dagelijks bestuur en Effectief Bedrijfsleider door de Raad van Bestuur.

Overeenkomstig dezelfde bepalingen van de GVV-wet, werd dhr. De Blicq ook benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Fedimmo NV² en Bestuurder van Beway NV, allebei institutionele GVV's, 100% dochterondernemingen van Befimmo NV. Dhr. De Blicq int geen vergoeding voor de uitoefening van deze mandaten.

De eBVBA BDB Management voert verder de maatschappelijke mandaten uit die ze uitoefende bij de andere dochterondernemingen van Befimmo NV, die ook voor 100% in handen zijn en niet onderworpen zijn aan het reglementair GVV-statuut, namelijk de vennootschappen Befimmo Property Services NV (bezoldigd mandaat), Axento SA (bezoldigd mandaat), Meifree NV (onbezoldigd mandaat) en Vitalfree NV (onbezoldigd mandaat).

Naar aanleiding van deze wijziging in de regelgeving, waarborgt het nieuwe managementcontract met de Gedelegeerd Bestuurder een economische gelijkwaardigheid vanuit het geconsolideerde standpunt voor Befimmo tussen de vroegere situatie en de nieuwe situatie vanaf 28 april 2015.

De gelijkwaardigheid van de vaste vergoeding en van de diverse voordelen (zoals pensioenplan, hospitalisatieverzekering, representatiekosten, enz.), wordt gegarandeerd door de betaling van een totaal jaarlijks brutobedrag van 549.991,64 € (geconsolideerde totale bedrijfskost). Dit vast bedrag dient, in voorkomend geval, te worden verhoogd met een totale variabele doelvergoeding, zoals de Raad van Bestuur op 27 februari 2015³ bepaalde en waarvan de vork ongewijzigd bleef: 200.000 €, met een maximum van 250.000 € wanneer de doelstellingen overschreden worden. Deze bedragen zijn verdeeld over Befimmo NV en de dochterondernemingen waarin de eBVBA BDB Management verder een bezoldigd maatschappelijk mandaat uitoefent (Befimmo Property Services NV en Axento SA).

Het remuneratiebeleid werd bijgewerkt om deze wijziging in de regelgeving weer te geven.

Procedure

De vergoeding van de **niet-uitvoerende Bestuurders** van Befimmo NV wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Befimmo NV, op voorstel van haar Raad van Bestuur, die zelf voorstellen krijgt van het Benoemings- en Remuneratiecomité. De voorstellen van het Benoemings- en Remuneratiecomité ter zake zijn gegrond op benchmarkanalyses van gelijkaardige vennootschappen als Befimmo wat omvang en activiteiten betreft en ook op studies van externe consultants over de vergoeding van de bestuurders van beursgenoteerde Belgische vennootschappen.

1. Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

2. Ter vervanging van de eBVBA BDB Management, tot dan Gedelegeerd Bestuurder van Fedimmo NV.

3. Jaarlijks Financieel Verslag 2014, pagina 151.

De niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo NV krijgen in die hoedanigheid een vaste jaarlijkse vergoeding en presentiegelden voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van de gespecialiseerde Comit es van de Raad van Befimmo NV waaraan ze deelnemen als leden of als Voorzitter.

Ze innen geen prestatiegebonden vergoedingen (zoals bonussen of winstdelingsformules op lange termijn) en krijgen geen voordelen in natura, noch voordelen die aan pensioenplannen verbonden zijn.

De Bestuurders zijn ad nutum afzetbaar, zonder vergoeding, zoals de wet bepaalt.

De **Gedelegeerd Bestuurder** van Befimmo NV is de enige **Uitvoerende Bestuurder** van Befimmo NV en krijgt geen vergoeding in die hoedanigheid in het kader van een managementovereenkomst.

Hij heeft ook de hoedanigheid van Effectief Bedrijfsleider van Befimmo NV en oefent de functie van **Chief Executive Officer** ("CEO") uit. Hij wordt in die hoedanigheid vergoed.

De vergoeding van de CEO wordt bepaald door de Raad van Bestuur van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Ze bestaat uit een vast gedeelte en een variabel gedeelte.

- **Vast gedeelte:** het bedrag van de jaarlijkse vaste vergoeding wordt bepaald op basis van vergelijkingen met de vaste vergoedingen die op de markt voor een vergelijkbare functie gelden in een vergelijkbare vennootschap; de vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag. Bij dit bedrag komen de diverse voordelen, zoals pensioenplan, hospitalisatieverzekering en representatiekosten.

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité buigt de Raad van Bestuur zich geregeld, op het einde van het burgerlijk jaar, over het bedrag voor de vaste jaarlijkse vergoeding, om te bepalen of dit bedrag gewijzigd moet worden en zo ja, in welke mate.

- **Variabel gedeelte:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding, die beantwoordt aan een prestatie van kwaliteit die aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie voldoet, wordt vooraf door de Raad van Bestuur bepaald bij het vastleggen van de doelstellingen. Het gaat om een combinatie van individuele kwalitatieve doelstellingen en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend. De Raad vermijdt de bepaling van criteria die de CEO kunnen aanzetten om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die zijn variabele vergoeding kunnen beïnvloeden, maar die een negatieve invloed kunnen hebben op de Vennootschap op middellange en lange termijn.

De Raad bepaalt ook een maximale variabele vergoeding, die enkel kan toegekend worden wanneer de prestatie de verwezenlijking van de doelstellingen overtreft. Om de omvang van de toe te kennen variabele vergoeding te bepalen, beoordeelt de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, na afloop van elk burgerlijk jaar de prestaties van de CEO tijdens het boekjaar, ten opzichte van de doelstellingen die voor dit boekjaar vastlagen. De betaling van de variabele vergoeding die in voorkomend geval wordt toegekend, wordt gespreid in de

tijd; het in de tijd uitgestelde gedeelte van de vergoeding hangt af van de invulling van vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over drie jaar.

Befimmo betaalt de kosten terug die de CEO maakte in het kader van zijn dagelijks beheer, op vertoon van bewijsstukken aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur of aan elke andere persoon die deze daartoe heeft aangeduid.

De Gedelegeerd Bestuurder ontvangt geen enkel voordeel in natura.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV beslist ook over de aanwerving, de promotie en de vaste en variabele vergoeding van alle andere **Effectieve Bedrijfsleiders** van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, dat zelf daarover vooraf een gesprek heeft met de CEO. Ze worden vergoed in het kader van een arbeidsovereenkomst die met Befimmo NV wordt afgesloten. Hun vergoeding bestaat uit een vast gedeelte, een variabel gedeelte en bijkomende voordelen die hierna worden beschreven.

- **Vast gedeelte:** het bedrag van de vaste vergoeding van de andere Effectieve Bedrijfsleiders wordt bepaald op basis van informatie over de vergoedingen die gehanteerd worden voor vergelijkbare functies, en voor profielen die vergelijkbaar zijn met deze van de andere Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap, in vergelijkbare bedrijven, met name financiële en vastgoedbedrijven. Deze informatie wordt verzameld door het Benoemings- en Remuneratiecomité. De vaste vergoeding wordt maandelijks betaald op de vervaldag, en wordt in januari geïndexeerd. Elke herziening van de vaste vergoeding van de Effectieve Bedrijfsleiders wordt beslist door de Raad van Bestuur, op met redenen omklede aanbeveling van de CEO en van het Benoemings- en Remuneratiecomité.
- **Variabel gedeelte:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding voor een prestatie van kwaliteit die beantwoordt aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie. Dit bedrag, dat in principe een maximum is behalve bij verantwoorde afwijking, wordt vooraf bepaald door de Raad van Bestuur wanneer de doelstellingen vastgelegd worden. Het gaat om een combinatie van individuele kwalitatieve doelstellingen (uitvoering van bijzondere opdrachten, prestaties van hun team of hun afdeling) en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend. De Raad zal vermijden om criteria te bepalen die de Effectieve Bedrijfsleiders kunnen aanzetten om in hun gedrag voorrang te verlenen aan korte termijn doelstellingen die een invloed hebben op hun variabele vergoeding, maar de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden op middellange en lange termijn. Om de omvang van de toe te kennen variabele vergoeding te bepalen, beoordeelt de Raad van Bestuur desgevallend - op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité dat vooraf zelf de CEO hoorde - na afloop van elk burgerlijk jaar de prestaties van de andere Effectieve Bedrijfsleiders tijdens het betrokken boekjaar, ten opzichte van de doelstellingen die voor dit boekjaar voor hen vastlagen.
- **Diverse voordelen:** de andere Effectieve Bedrijfsleiders genieten een pensioenplan, een hospitalisatieverzekering, een maandelijks forfaitaire vergoeding voor representatiekosten, maaltijdcheques en ecocheques. Ze beschikken over een bedrijfswagen (met de gebruikelijke accessoires) en een gsm. De kostprijs van al deze voordelen voor de Vennootschap wordt vermeld in de kolom "Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen" van de tabel hierna. De betaling van de variabele vergoeding die in voorkomend geval wordt toegekend, wordt

gespreid in de tijd: het in de tijd uitgestelde gedeelte van de vergoeding hangt af van de invulling van vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over drie jaar.

Mandaten in de dochterondernemingen

De bestuurders en Effectieve Bedrijfsleiders kunnen een bestuurdersmandaat uitoefenen bij dochterondernemingen van Befimmo NV. De eventuele vergoedingen die ze voor de uitoefening van deze mandaten innen, worden geïntegreerd in het remuneratieverslag van Befimmo NV. Behoudens tegen-gestelde bepaling die de partijen overeenkwamen, brengt het verstrijken van de overeenkomst die afgesloten werd tussen Befimmo NV enerzijds en de CEO of een Effectieve Bedrijfs-leider anderzijds mee dat ook de mandaten¹ die uitgeoefend worden door de CEO of deze Effectieve Bedrijfsleider in de dochterondernemingen van Befimmo NV verstrijkt.

Vergoeding en voordelen in 2015 en in 2016

De hierna vermelde vergoedingen en voordelen beantwoorden aan de voornoemde bepalingen van de wet van 6 april 2010, aan de Code 2009 en aan het hierboven beschreven remun-eratiebeleid van de Vennootschap. De niet-uitvoerende Bestuurders, de CEO en de andere Effectieve Bedrijfsleiders genieten geen enkel aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan.

De Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2013 van de Vennootschap heeft volgende vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders bepaald:

- elke niet-uitvoerende Bestuurder, buiten de Voorzitter van de Raad van Bestuur, krijgt een vaste jaarlijkse vergoeding van 20.000 € en presentiegelden van 2.500 € per zitting van de Raad van Bestuur die hij bijwoont;
- de Voorzitter van de Raad van Bestuur krijgt een vaste jaarlijkse vergoeding van 50.000 € en presentiegelden van 3.750 € per zitting van de Raad die hij bijwoont;
- de leden van het Auditcomité krijgen presentiegelden van 2.000 € per zitting, buiten de Voorzitter van dit Comité, die 2.500 € presentiegeld krijgt;
- de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité krijgen presentiegelden van 1.500 € per zitting, buiten de Voorzitter van dit Comité, die per zitting 2.000 € presentie-geld ontvangt.

Deze bedragen, die vanaf het boekjaar 2013 van toepassing zijn, vloeien voort uit een benchmarkanalyse van vergelijkbare vennootschappen en twee externe studies over de vergoeding van de bestuurders van genoteerde Belgische vennootschappen. Ze houden onder meer rekening met het sinds enkele jaren toenemend aantal taken en de grotere techniciteit van de kwesties die onder de bevoegdheid van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités vallen, evenals met de rol van de Voorzitter in de voorbereiding en de coördinatie van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur.

Bestuurders – Vergoeding voor het boekjaar 2015

(IN €)	BEFIMMO				TOTAAL
	JAARLIJKSE VASTE VERGOEDING	PRESENTIEGELDEN			
		RAAD VAN BESTUUR	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT-COMITÉ	
Alain Devos BVBA / Alain Devos ²	50 000	75 000		18 000	143 000
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door A. Van Overstraeten	20 000	45 000		18 000	83 000
Sophie Goblet	20 000	45 000	10 000		75 000
Sophie Malarme-Lecloux ³	15 000	30 000			45 000
Etienne Dewulf BVBA / Etienne Dewulf ⁴	20 000	50 000		24 000	94 000
Hugues Delpire	20 000	50 000	23 000		93 000
Benoît Godts	20 000	42 500	20 000		82 500
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door K. De Schepper	20 000	40 000			60 000
MarcVH-Consult BVBA, vertegenwoordigd door M. Van Heddeghem ⁵	5 000	7 500			12 500
Roude BVBA / Jacques Rousseaux ⁶	20 000	50 000	10 000		80 000
Guy Van Wymersch-Moons	20 000	42 500			62 500
Totaal Bestuurders	230 000	477 500	63 000	60 000	830 500

1. Zowel als natuurlijke persoon of als vaste vertegenwoordiger of als Bestuurder-rechtspersoon.

2. Alain Devos BVBA, vertegenwoordigd door Alain Devos, was Bestuurder van Befimmo NV tot 28 april 2015. Alain Devos is Bestuurder van Befimmo NV sinds 28 april 2015.

3. Benoemd op 28 april 2015.

4. Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door Etienne Dewulf, was Bestuurder van Befimmo NV tot 28 april 2015. Etienne Dewulf is Bestuurder van Befimmo NV sinds 28 april 2015.

5. Mandaat verstreken op 28 april 2015.

6. Roude BVBA, vertegenwoordigd door Jacques Rousseaux, was Bestuurder van Befimmo NV tot 28 april 2015. Jacques Rousseaux is Bestuurder van Befimmo NV sinds 28 april 2015.

Prestatiedoelen en -criteria van de CEO en van de Effectieve Bedrijfsleiders voor de boekjaren 2015 en 2016

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft de Raad van Bestuur op 27 februari 2015, volgende terugkerende criteria - die verbonden zijn aan de prestatie van de Vennootschap - vastgelegd voor de evaluatie van de prestatie van de CEO, met hun bijhorend gewicht:

- courant nettoresultaat per aandeel (30%);
- operationele marge (15%);
- bezettingsgraad van de gebouwen (15%);
- financieringskosten (20%);
- human resources management (20%).

Voor de CEO werden bijkomende doelstellingen bepaald, die verband houden met de belangrijkste hierboven genoemde doelstellingen en die specifiek verbonden zijn met het boekjaar 2015. Het doelbedrag van zijn variabele jaarlijkse vergoeding, voor het boekjaar 2015, werd vastgelegd op 200.000 €, met een maximum van 250.000 €.

De Raad van Bestuur heeft dezelfde terugkerende criteria vastgelegd voor de evaluatie van de collectieve prestatie van de andere Effectieve Bedrijfsleiders. Er werden voor elk bijkomende individuele doelstellingen bepaald die stroken met hun specifieke operationele verantwoordelijkheden. Het doelbedrag van de maximale globale variabele vergoeding werd bepaald op 167.500 € (totaalbedrag voor de drie Effectieve Bedrijfsleiders), met een maximum van 192.625 € wanneer de doelstellingen overtroffen worden. In deze bedragen zijn de sociale lasten en alle andere lasten die de Vennootschap draagt niet inbegrepen.

Tijdens zijn vergadering van 17 februari 2016 heeft de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, beslist om aan de CEO en aan de andere Effectieve Bedrijfsleiders een variabele vergoeding voor het boekjaar 2015 toe te kennen op basis van de voornoemde evaluatiecriteria, waarvan het bedrag in volgende tabel wordt vermeld.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid van Befimmo, werd de betaling van de toegekende variabele vergoeding in de

tijd gespreid en is het deel van de uitgestelde vergoeding afhankelijk van de verwezenlijking van de vooraf bepaalde en over 3 jaar objectief meetbare prestatiecriteria, als volgt:

- 50% van de verdiende variabele vergoeding in 2015 wordt in 2016 uitbetaald;
- 25% van de variabele vergoeding wordt met een jaar verschoven en is betaalbaar in 2017, wanneer de resultaatindicatoren van de Vennootschap aanhoudend presteren in 2015 en 2016;
- het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal betaalbaar zijn in 2018, opnieuw indien de prestatie goed blijft in de jaren 2015 tot 2017.

Voor het boekjaar 2016 zal de toekenning van de variabele vergoeding van de CEO en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders afhangen van de mate waarin is voldaan aan dezelfde terugkerende criteria als in 2015, met eenzelfde gewicht. Ook werden bijkomende individuele doelstellingen bepaald, die verband houden met de voornoemde doelstellingen, en die sporen met de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de CEO en van elke andere Effectieve Bedrijfsleider.

Het doelbedrag van de variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2015 werd als volgt bepaald:

- voor de CEO: een variabel doelbedrag van 200.000 € met een maximum van 250.000 €; dit bedrag omvat de variabele vergoeding die hem zal worden toegekend door Befimmo NV en/of door één van haar dochterondernemingen;
- voor de drie andere Effectieve Bedrijfsleiders: een variabele doelvergoeding van 185.000 € met een maximum van 225.000 €; deze bedragen zijn uitgezonderd de sociale lasten en alle andere lasten die de Vennootschap draagt.

Na evaluatie zal de betaling van de variabele vergoeding die, desgevallend, zal toegekend worden, ook gespreid worden in de tijd en zal het gedeelte van de vergoeding dat met uitstel wordt uitgekeerd, afhangen van de mate waarin beantwoord is aan vooraf bepaalde en objectief meetbare criteria over 3 jaar.

Effectieve Bedrijfsleiders - Vergoeding voor het boekjaar 2015

(IN €)	VASTE VERGOEDING	VARIABLE VERGOEDING ¹	VERGOEDINGEN NA UITDIENST-TREDING	ANDERE BESTANDELEN VAN DE VERGOEDING EN DIVERSE VOORDELEN	TOTAAL	CONTRACTUELE VERTREK-VERGOEDING
Gedelegeerd Bestuurder						
BDB Management eBVBA ²	325 723	75 000			400 723	228 446
Benoit De Blicke ³	172 884	150 000	48 933	2 452	374 268	421 554
Andere Effectieve Bedrijfsleiders ⁴	878 359	283 308	215 157	66 211	1 443 035	
Totaal Effectieve Bedrijfsleiders	1 376 966	508 308	264 090	68 663	2 218 027	650 000

1. De betaling van de variabele vergoeding is gespreid over een periode van 3 jaar, conform de regels voorzien in het remuneratiebeleid.

2. Deze bedragen omvatten de vergoeding die BDB Management eBVBA heeft geïnd voor de mandaten die ze uitoefent, respectievelijk als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV voor de periode van 1 januari 2015 tot 28 april 2015, als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV en als Voorzitter van de Raad van Bestuur van Axento SA, beiden dochterondernemingen van Befimmo NV.

3. Deze bedragen komen overeen met de vergoeding die de heer Benoit De Blicke heeft geïnd als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV voor de periode van 28 april 2015 tot 31 december 2015.

4. Sociale lasten en alle andere lasten ingebrepen. Deze bedragen komen overeen met de vergoedingen ontvangen door Mevrouw Martine Rorif, De Heer Laurent Carlier en Mevrouw Aminata Kaké tussen 1 januari en 31 december 2015, evenals de vaste vergoeding, de vergoedingen na uitdiensttreding en de diverse voordelen ontvangen door Mevrouw Diane Zygas voor de uitoefening van haar functie tussen 5 januari 2015 en 31 augustus 2015, datum waarop Mevrouw Zygas Befimmo NV verliet.

Voorwaarden voor vertrekvergoedingen

Wanneer de overeenkomst die de CEO met Befimmo NV verbindt, op initiatief van Befimmo NV verbroken wordt vóór de vervaldag, en buiten de contractueel voorziene gevallen waarin geen enkele vergoeding verschuldigd is, heeft de CEO contractueel recht op een vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst. Behoudens tegengestelde bepaling die de partijen overeenkomen, brengt het einde van de overeenkomst tussen Befimmo NV en de CEO mee dat ook de mandaten die de CEO uitoefent bij de dochterondernemingen van Befimmo NV een einde nemen.

Overeenkomstig artikel 554, lid 4 van het Wetboek van Vennootschappen en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code, bepaalt het remuneratiebeleid van Befimmo dat deze vergoeding wegens vervroegde beëindiging van de overeenkomst in principe niet meer dan 12 maanden bezoldiging mag bedragen (vaste en variabele, berekend op de 12 maanden die de verbrekking voorafgaan), of 18 maanden (volgens met redenen omkleed advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité). Als de Vennootschap daarnaast in de toekomst een overeenkomst zou afsluiten die een vertrekvergoeding bepaalt die boven deze limieten gaat, moet dit afwijkend beding op het vlak van vertrekvergoeding vooraf goedgekeurd worden door de eerste Gewone Algemene Vergadering die volgt op de afsluiting van deze overeenkomst.

Voor het boekjaar 2015 is, in de managementovereenkomsten die enerzijds Befimmo NV en dhr. De Blicck, en anderzijds, Befimmo Property Services NV en de eBVBA BDB Management binden, een geconsolideerde contractuele vertrekvergoeding van 650.000 € vastgelegd.

Vanaf het boekjaar 2016 wordt deze vergoeding op 750.000 € gebracht (geconsolideerd globaal bedrag) en als volgt onderverdeeld: ze werd op 486.408,08 € vastgelegd in de overeenkomst die dhr. De Blicck en Befimmo NV verbindt, en op 263.591,92 € in het kader van de overeenkomst die BDB Management eBVBA en Befimmo Property Services NV verbindt. Deze vergoeding komt overeen met 12 maanden totale (vaste en doelvariabele) vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder. Befimmo heeft dus geen gebruikgemaakt van de voornoemde afwijkingen.

De arbeidsovereenkomsten van onbepaalde duur die met de andere Effectieve Bedrijfsleiders dan de Gedelegeerd Bestuurder werden afgesloten, bevatten geen specifieke bepalingen in verband met de afloop van overeenkomsten.

Terugvorderingsrecht

De Vennootschap heeft geen recht voorzien op de terugvordering van de hele of een deel van de variabele vergoeding die aan de CEO of aan de andere Effectieve Bedrijfsleiders zou toegekend zijn op basis van foute informatie.

Verslag over de interne controle en de risicobeheersystemen

G4-45 G4-46 G4-47

Befimmo organiseerde het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap met de bepaling van haar controleomgeving (algemeen kader) en het in kaart brengen en rangschikken van de belangrijkste risico's waaraan ze blootgesteld is, de analyse van de mate waarin ze die risico's beheerst en de organisatie van een "controle van de controle". De Vennootschap schenkt tevens bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het proces van de verslaggeving en de financiële communicatie.

De controle-omgeving

Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur richtte in zijn schoot twee Comités op (het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité).

De Vennootschap is georganiseerd in verschillende afdelingen die uitgezet zijn op een organisatieschema.

De operationele functies worden uitgeoefend op de technische afdelingen (project management, property management en environmental support) en op de commerciële, huurbeheer- en investeringsafdelingen. De ondersteunende functies worden uitgeoefend door de afdelingen boekhouding, controlling, treasury/financiering, legal, algemeen secretariaat, IR & communicatie, corporate sociale responsibility, human resources & facility management en ICT. Elke persoon heeft een functiebeschrijving.

Er is een procedure voor het delegeren van bevoegdheden, zowel intern (beslissingsbevoegdheden) als extern (tekenen en vertegenwoordigingsbevoegdheden). De Raad van Bestuur delegeerde een reeks van vertegenwoordigings- en beslissingsbevoegdheden aan de Effectieve Bedrijfsleiders, die in dit kader beschikken over de mogelijkheid om te subdelegeren. Deze mogelijkheid hebben ze toegepast met de bepaling van de limieten op het vlak van aktes en bedragen, die worden vastgelegd per afdeling en naargelang het hiërarchisch niveau van de gemachtigde medewerkers. Deze subdelegaties omvatten een interne procedure voor de goedkeuring van bestellingen en facturen. Het principe van de dubbele handtekening wordt toegepast. Er is ook een specifieke procedure voor de toestemming van de betaling van facturen.

Al deze machtigingen hebben formeel vorm gekregen in interne procedures.

Wat de controlefuncties betreft, wordt de compliancefunctie uitgeoefend door de General Counsel en de Secretary General (Aminata Kaké). De beheerscontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het controllingteam. De CFO (Laurent Carlier) staat in voor de functie van het risicobeheer. De interne auditor (Kathleen Stevens) staat in voor de interne audit.

In het kader van de jaarlijkse afsluiting vullen de Bestuurders en de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap een individuele vragenlijst in, waarin ze de transacties vermelden die ze als “verbonden partijen” met de Vennootschap zouden uitgevoerd hebben.

De afdeling human resources ziet er op toe dat de vereiste competenties voor elke functie bepaald zijn en dat de procedures voor de jaarlijkse beoordeling van de prestaties en met betrekking tot onder meer de herziening van de vergoedingen worden nageleefd.

Externe actoren

Ook vervullen bepaalde externe betrokkenen een rol in de controleomgeving. Het gaat onder meer om de FSMA, de Commissaris en onafhankelijke vastgoedexperts.

Organisatie van de interne controle

Het Auditcomité, dat hoofdzakelijk uit onafhankelijke Bestuurders bestaat, heeft een specifieke opdracht inzake de interne controle en het beheer van de risico's van de Vennootschap.

In dit kader baseert het Auditcomité zich met name op de opdrachten die werden uitgevoerd door de interne auditor, die rechtstreeks aan het Comité rapporteert. De rol, de samenstelling en de werkzaamheden van het Auditcomité staan beschreven in dit hoofdstuk en ook in het intern reglement van het Auditcomité, dat in te zien is op de website van de Vennootschap.

Ethiek G4-56

Er werden een corporate-governancecharter en een ethische code opgesteld en gevalideerd door de Raad van Bestuur. Deze zijn ook beschikbaar op de website van de Vennootschap.

📧 www.befimmo.be

Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Deze analyse baseert zich op de update van een studie met het oog op de rangschikking van de grote risico's van de Vennootschap, volgens potentiële impact (belang en de geschatte waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen) en om het controleniveau van deze risico's te bepalen. Tijdens het boekjaar 2013 werd een nieuwe versie van de risicomatrix en van hun controleniveau uitgevoerd. Deze matrix vormt het kader voor de interne auditopdrachten, die het Auditcomité jaarlijks herzielt voor de opmaak van een driejarenplan. Het Auditcomité herbekijkt daarnaast ook jaarlijks de risicoanalyse. De risicofactoren worden beschreven in dit Verslag, samen met alle maatregelen om potentiële impact van elk risico te beheersen en te beperken, wanneer het zich zou voordoen.

▶ “Risicofactoren, op pagina 2”

Financiële informatie en berichtgeving

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 kwartaalafsluitingen van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen, evenals hun deadline. De Vennootschap beschikt over een checklist van de stappen die de financiële afdeling moet zetten.

Onder toezicht van het hoofd boekhouding, verschaft het boekhoudteam de boekhoudkundige cijfers met behulp van de boekhoudsoftware Lisa. Er werd geïntegreerde software (Property V4) ingevoerd voor het administratief en boekhoudkundig beheer van de property management activiteit.

Het controlling-team verifieert de geldigheid van de cijfers die de boekhouding verschaft en brengt driemaandelijks 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.

De driemaandelijkse rapportering en ook het overeenstemmende persbericht/verslag worden vóór publicatie voorgelegd aan het Comité van Effectieve Bedrijfsleiders, vervolgens aan het Auditcomité en vervolgens aan de Raad van Bestuur.

Naargelang het type gegevens worden ze bewaard door ontubbeling van de infrastructures (disk mirroring) en met dagelijkse online back-ups (externe dienstverlener) en wekelijkse opslag op cassettes.

De Commissaris voert een beperkt nazicht (“limited review”) van de geconsolideerde rekeningen uit bij de halfjaarlijkse afsluiting op 30 juni en, desgevallend, van de rekeningen op 30 september in het kader van het voorschot op dividend. Bij de jaarlijkse afsluiting, op 31 december van elk jaar, licht hij de statutaire en geconsolideerde rekeningen door.

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 audit: in de loop van het boekjaar 2015 vonden vier interne audits plaats. Drie werden uitgevoerd door de interne auditor en betroffen het “project management risk”, het “accounts payables risk” en de “risico's verbonden aan de corporate fiscaliteit”; daarnaast kreeg een externe consultant een opdracht om de audit van het Business Continuity Risk uit te voeren;
- door het Auditcomité: in de loop van het boekjaar 2015 heeft het Auditcomité o.m. de kwartaalafsluitingen en de specifieke boekhoudkundige verwerkingen onderzocht. Het heeft eveneens de geschillen en de belangrijkste risico's van de Vennootschap onderzocht en de aanbevelingen van de interne audit onder de loep genomen;
- door de Commissaris, in het kader van zijn beoordeling van de halfjaar- en jaarrekeningen. In de loop van het boekjaar 2015 heeft de Commissaris onder meer aanbevelingen gedaan betreffende het bijhouden van de financiële staten.

De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité ter zake, onder meer via de verslaggeving die het Comité aan de Raad doet.

In het boekjaar 2015 werd het intern auditreglement bijgewerkt.

Andere betrokkenen

Commissaris

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

Anderzijds werkt hij, zoals wettelijk is bepaald, mee aan de controle die de FSMA uitvoert. Hij kan van de FSMA ook de opdracht krijgen om te bevestigen dat andere informatie die de FSMA kreeg, juist is.

De Algemene Vergadering van 29 april 2014 van Befimmo verlengde het mandaat van de Commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel aan de Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor, voor drie maatschappelijke boekjaren.

Het ereloon van de Commissaris voor het boekjaar 2015 bedraagt 72.450 €, excl. BTW. Daarnaast heeft hij in het boekjaar 2015 bijkomende prestaties geleverd, in het kader van zijn wettelijke opdracht voor een bedrag van 36.950 € excl. BTW. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben Deloitte en verbonden vennootschappen in de loop van het boekjaar 2015 prestaties geleverd in het kader van andere opdrachten, voor een bedrag van 49.913,20 € excl. BTW.

De vennootschap Deloitte, vertegenwoordigd door dezelfde revisor, is ook Commissaris van de meeste dochterondernemingen van Befimmo. De erelonen van de Commissaris voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2015 van Fedimmo, Befimmo Property Services, Meirfree en Vitalfree komen op 45.200 €, excl. BTW.

Voor de dochteronderneming in het Groothertogdom Luxemburg, Axento SA, wordt de rol van Commissaris vervuld door Deloitte SA, met maatschappelijke zetel aan de rue de Neudorf 560 in 2220 Luxembourg, ingeschreven onder het nummer RCS Luxembourg B 67.895 en met vestigingsvergunning nr. 88607, vertegenwoordigd door de heer Luc Brucher, Partner. De erelonen voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2015 van Axento SA bedragen 11.100 €, excl. BTW.

Het mandaat van Commissaris van de dochteronderneming Beway NV werd toevertrouwd aan Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCvBA, vertegenwoordigd door mevr. Christel Weymeersch, Partner. De erelonen voor de controle van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2015 bedroegen 8.000 €, BTW exclusief.

De berekeningswijze van de vergoeding van de Commissaris hangt af van het type opdracht die hij uitvoerde:

- voor de revisie van de rekeningen van de vennootschappen van de groep wordt een forfaitair bedrag bepaald;
- voor de andere opdrachten worden de erelonen vastgelegd op basis van een aantal gepresteerde uren, vermenigvuldigd met een uurtarief, naargelang van de senioriteit van de medewerker die bij de opdracht betrokken is.

De “one-to-one” regel betreffende de prestaties van de Commissaris werd nageleefd.

Vastgoedexperts

Voor het boekjaar 2015 heeft Befimmo een beroep gedaan op twee vastgoedexperts, namelijk: Jones Lang LaSalle (vertegenwoordigd door de heer Rod P. Scrivener - Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en CBRE (vertegenwoordigd door de heer Pierre van der Vaeren - Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel). Jones Lang LaSalle heeft daarnaast de taak om deze expertises te coördineren.

Deze mandaten werden toegekend conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. Deze opdracht loopt van 1 januari 2015, drie jaar lang, tot 31 december 2017.

Het gaat om bedrijven van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en met internationale faam.

Befimmo heeft ook twee reserve-experts: DTZ-Winssinger & Vennoten (vertegenwoordigd door de heer Christophe Ackermans – Terhulpssteenweg 166, 1170 Brussel) en PricewaterhouseCoopers (vertegenwoordigd door Mw. Anne Smolders en de heer Jean-Paul Ducarme - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

Voor het boekjaar 2015 bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald in het kader van hun driemaandelijkse waarderungen:

- CBRE Valuation Services: 90.762,50 € excl. BTW;
- Jones Lang LaSalle: 142.000 € excl. BTW.

Daarnaast bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald voor occasionele waardebeoordelingen in 2015:

- CBRE Valuation Services: N.V.T.
- Jones Lang LaSalle: N.V.T.

De erelonen van de onafhankelijke vastgoedexperts worden berekend op basis van het aantal gewaardeerde eigendommen, van hun omvang (in m²), of van hun huursituatie (één of meer huurders). De erelonen zijn niet verbonden met de reële waarde van het vastgoed.

Financiële dienst

De financiële dienst van de Vennootschap wordt verleend door ING Belgium, die daarvoor in 2015 een vergoeding van 75.625 € kreeg (BTW inbegrepen). Deze vergoeding bestaat uit een forfaitair gedeelte, vermeerderd met een variabel gedeelte, naargelang van het bedrag van het uitbetaalde dividend.

Onderzoek en ontwikkeling

Befimmo oefende tijdens het boekjaar R&D activiteiten uit met betrekking tot het potentieel van verschillende markten evenals de evolutie van de werkomgeving en de nieuwe diensten die aan de huurders voorgesteld zullen worden. De middelen die hieraan besteed werden, zijn geschat op 95.000 €.

G4-41 G4-57 G4-58

Regels ter preventie van belangenconflicten

Principes

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is Befimmo tegelijk onderworpen aan:

- wettelijke bepalingen ter zake, die gemeenschappelijk zijn voor alle genoteerde vennootschappen, zoals bepaald in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen;
- een specifiek stelsel volgens artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot GVV's, dat onder meer voorziet in de verplichting om vooraf de FSMA in kennis te stellen van bepaalde verrichtingen die overwogen worden met personen die door deze bepaling beoogd worden, om deze verrichtingen uit te voeren volgens de normale marktvoorwaarden en om deze verrichtingen openbaar te maken;
- en ook de aanvullende regels van haar corporate-governancecharter.

Deze regels en hun toepassing in het boekjaar 2015 worden hierna beschreven.

Artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen

Wanneer een vermogensrechtelijk belang van een Bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, tegengesteld is aan een beslissing of aan een verrichting die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur valt, moet hij dit meedelen aan de andere leden alvorens de Raad beraadslaagt, in toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Zijn verklaring en de redenen die zijn tegengesteld belang aantonen, moeten opgenomen worden in de notulen van de Raad van Bestuur die zal moeten beslissen. De Commissaris van de Vennootschap moet op de hoogte gebracht worden en de betrokken Bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag.

Dit artikel voorziet echter in enkele uitzonderingen op de toepassing van dit principe, met name betreffende de gebruikelijke verrichtingen die worden afgehandeld onder de normale marktvoorwaarden en -garanties voor verrichtingen van dezelfde aard.

Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen

Wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (onder voorbehoud van enkele uitzonderingen), bepaalt artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen dat een ad-hoccomité moet opgericht worden dat uit drie onafhankelijke Bestuurders bestaat. Dit Comité moet, bijgestaan door een onafhankelijk expert, zijn gemotiveerd oordeel over de overwogen verrichting meedelen aan de Raad van Bestuur, die pas mag beslissen nadat hij kennis nam van dit verslag. De Commissaris moet zijn oordeel geven over de getrouwheid van de gegevens in het advies van het Comité en in het verslag van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur deelt vervolgens in zijn notulen mee of de procedure werd nageleefd en desgevallend de redenen om af te wijken van het advies van het Comité. De beslissing van het Comité, het uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de Commissaris worden opgenomen in het beheersverslag.

Artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 op GVV's en artikel 8 van het KB van 13 juli 2014 betreffende GVV's

Dit artikel legt openbare GVV's onder meer op, en onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie¹, de andere aandeelhouders van een dochteronderneming van de GVV, de Bestuurders, zaakvoerders, Effectieve Bedrijfsleiders van de openbare GVV. De Vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en de verrichting moet onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd worden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, moet de onafhankelijke vastgoedexpert de reële waarde van het goed schatten, die dan de minimale prijs zal zijn waartegen dit actief kan overgedragen worden, of het maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en deze informatie toelichten in haar Jaarlijks Financieel Verslag.

Aanvullende regels, bepaald in het corporate-governancecharter van Befimmo

G4-41

Regels op het vlak van geheimhouding

Telkens wanneer het strijdig zou zijn met het belang van de aandeelhouders van Befimmo dat de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegezonden en wordt dit punt genotuleerd in een bijlage bij het verslag van de Raad van Bestuur die hem niet wordt meegedeeld. Deze regels worden opgeheven indien ze geen bestaansreden meer hebben (dat wil zeggen, meestal nadat Befimmo de bewuste verrichting heeft uitgevoerd of er van heeft afgezien).

1. Ter herinnering, krachtens het Wetboek van Vennootschappen, wordt deze band verondersteld te bestaan, behoudens tegengesteld bewijs, van zodra er maatschappelijke rechten aangehouden worden die het tiende van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.

Beleid betreffende de verrichtingen met een Bestuurder, die niet onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen vallen

Wanneer Befimmo voornemens is om een verrichting aan te gaan met een Bestuurder, een door hem gecontroleerde vennootschap of een vennootschap waarin hij een andere dan een minderheidsparticipatie bezit, en deze verrichting niet onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen valt (bijvoorbeeld, omdat het een gewone verrichting betreft die volgens de normale marktvoorwaarden en -garanties wordt uitgevoerd), acht Befimmo het niettemin nodig:

- dat deze Bestuurder dit aan de andere Bestuurders meldt vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur;
- dat zijn verklaring en de redenen om artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet toe te passen, worden opgenomen in het verslag van de Raad van Bestuur die zich hierover moet uitspreken;
- dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt van deelneming aan de beraadslaging of stemming over deze verrichting door de Raad van Bestuur;
- dat, telkens wanneer het in het belang van de aandeelhouders van Befimmo nodig zou zijn dat de betrokken Bestuurder geen informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo bereid zou zijn om de verrichting uit te voeren, hem de voorbereidende nota's niet toegestuurd worden en dat het punt opgenomen wordt in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

In elk geval moet deze verrichting volgens de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. De notulen betreffende de betrokken verrichting moeten echter niet opgenomen worden in het Jaarlijks Financieel Verslag.

Dit beleid is ook mutatis mutandis van toepassing op de verrichtingen tussen een Bestuurder van Befimmo en een dochteronderneming van Befimmo.

Beleid met betrekking tot verrichtingen met een Effectieve Bedrijfsleider

Bovenstaand beleid is eveneens mutatis mutandis van toepassing op de verrichtingen tussen de Vennootschap en haar dochterondernemingen en de Effectieve Bedrijfsleiders: de betrokken Effectieve Bedrijfsleider moet het belangenconflict aan de Raad van Bestuur melden en zijn verklaring moet in de notulen van de Raad van Bestuur die de beslissing zal nemen, opgenomen worden. Deze verrichting moet tegen de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Bestuurders en “corporate opportunities”

Gezien de Bestuurders van Befimmo benoemd worden op grond van hun competentie en ervaring inzake vastgoed, komt het vaak voor dat zij bestuurdersmandaten in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren uitoefenen. Het kan dus gebeuren dat een verrichting die aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld, de aankoop van een gebouw in het kader van een veilingprocedure), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een Bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke gevallen, die soms tot functieconflicten kunnen leiden, heeft Befimmo besloten om een procedure toe te passen die grotendeels ontleend is aan deze die artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten voorziet. In het bijzonder meldt de

betrokken Bestuurder het bestaan van een dergelijke situatie onmiddellijk aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur en aan de Gedelegeerd Bestuurder.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken Bestuurder en de Gedelegeerd Bestuurder samen of de bestaande “Chinese Walls”-procedures, binnen de entiteit waarvan de betrokken Bestuurder deel uitmaakt, mogelijk maken om ervan uit te gaan dat hij, zonder betwisting en onder zijn eigen verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken Bestuurder of de Raad van Bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt, trekt de laatstgenoemde zich uit het beraadslagings- en beslissingsproces terug; de voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden en hij verwijderd zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Dit punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

De notulen van de Raad van Bestuur stellen de naleving van deze procedure vast of lichten de redenen toe waarom zij niet werd toegepast.

Deze procedure is niet langer van toepassing zodra het risico niet meer bestaat (bijvoorbeeld omdat de Vennootschap of de concurrerende vennootschap beslist heeft om geen bod uit te brengen).

Desgevallend wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, namelijk wanneer deze bepaling van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de Bestuurder in kwestie een vermogensrechtelijk tegengesteld belang heeft aan dat van de Vennootschap bij de uitvoering van de verrichting door een andere vennootschap dan de Vennootschap zelf). In dit laatste geval moeten bovendien alle desbetreffende passages uit de notulen van de Raad van Bestuur in beheersverslag worden opgenomen.

Befimmo heeft geen enkel ander potentieel belangenconflict gedetecteerd.

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

Tijdens het boekjaar 2015 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

Op de zitting van 27 februari 2015 heeft de Raad van Bestuur beraadslaagd over (i) de bepaling van de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap, de eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Benoît De Blicq, en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders, voor het boekjaar 2014, evenals over (ii) de bepaling van de vaste vergoeding en van de prestatiecriteria voor de toekenning van de vergoeding aan de Gedelegeerd Bestuurder en de andere Effectieve Bedrijfsleiders voor het boekjaar 2015. In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen heeft Dhr. De Blicq niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing van de Raad van Bestuur betreffende de vergoeding en de bepaling van de prestatiecriteria van de eBVBA BDB Management. Het desbetreffende uittreksel van de notulen is hieronder opgenomen.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van Befimmo van 27 februari 2015

“6.1 Melding van een belangenconflict en toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen

Alvorens dit agendapunt te bespreken, maakt de eVBVA BDB Management, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Benoît De Blicq, melding van het bestaan van een mogelijk tegengesteld belang van vermogensrechtelijke aard in de zin van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. De Bestuurder deelt mee dat het belangenconflict voortvloeit uit het feit dat de beslissing die moet genomen worden, betrekking heeft op de bepaling van zijn vaste vergoeding als CEO en Effectief Bedrijfsleider van Befimmo NV voor de boekjaren 2014 en 2015. De Raad van Bestuur neemt akte van deze verklaring en stelt vast dat hij de vergadering verlaat tijdens de beraadslagingen en de besluitvorming die de vergoeding van de CEO betreffen.

(De Gedelegeerd Bestuurder, BDB Management eVBVA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Benoît De Blicq, gaat buiten).

6.2 Bepaling van de variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2014 – Prestatiecriteria en variabele doelvergoeding met betrekking tot het boekjaar 2015

De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité licht de voorstellen toe die het Benoemings- en Remuneratiecomité deed voor de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder over het boekjaar 2014, evenals de prestatiecriteria en de bedragen van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2015.

Besluiten: Na beraadslaging heeft de Raad van Bestuur, uitgezonderd de eVBVA BDB Management, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Benoît De Blicq, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissing over deze punten:

- het voorstel goedgekeurd van het Benoemings- en Remuneratiecomité om aan de eVBVA BDB Management, voor haar functie als Gedelegeerd Bestuurder in 2014, een variabele vergoeding van 200.000 € toe te kennen;
- de belangrijkste prestatiecriteria en -doelstellingen bepaald voor de toekenning van de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder met betrekking tot het boekjaar 2015: courant nettoresultaat par aandeel (30%), operationele marge (15%), bezettingsgraad van de gebouwen (15%), financieringskosten (20%) en human resources management (20%);
- bijkomende individuele doelstellingen vastgelegd, verbonden aan de voornoemde doelstellingen, in overeenstemming met de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd Bestuurder;
- het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder over het boekjaar 2015 als volgt vastgelegd: een variabele doelvergoeding van 200.000 € met een maximum van 250.000 € in het geval de doelstellingen overschreden worden; dit bedrag omvat elke variabele vergoeding die hem zou worden toegekend door Befimmo NV en/of één van haar dochterondernemingen.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid mag het deel van de verdiende variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder tijdens het jaar “N” (het boekjaar waarop de evaluatie betrekking heeft), dat in het eerste jaar (N+1) te betalen is, niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrag van de toegekende variabele vergoeding. 25% van de variabele vergoeding zal met een jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+2, als de resultaatindicatoren van de Vennootschap goed blijven presteren in de jaren N en N+1. Het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal met twee jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+3, ook weer als de prestatie aangehouden blijft voor de jaren N tot N+2 (inbegrepen).”

Tijdens het boekjaar 2015 gaf geen enkele beslissing of verrichting aanleiding tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Toepassing van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 op de GVV's

In het voorbije boekjaar gaven twee dossiers aanleiding tot de toepassing van dit artikel, die werden gemeld aan de FSMA:

- voor zover nodig, heeft de Vennootschap, in het kader van een keuzedividend, verklaard dat bepaalde Bestuurders van Befimmo en Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo, evenals de vennootschap Ageas NV en sommige van haar dochterondernemingen en de vennootschap AXA Belgium NV, als aandeelhouders, de kans kregen om in te schrijven op nieuwe aandelen;
- de tweede verklaring werd gemeld in het kader van de private plaatsing van eigen aandelen bij institutionele investeerders die op 30 november 2015 werd uitgevoerd: de Vennootschap verklaart dat de vennootschappen Ageas NV (en enkele van haar dochterondernemingen) en AXA Belgium NV benaderd zouden kunnen worden in het kader van deze operatie, met dien verstande dat deze twee investeerders zoals elke andere investeerder behandeld zouden worden wat betreft deze plaatsing en een eventuele inschrijving.

Deze operaties werden uitgevoerd volgens de normale marktvoorwaarden.

Operaties die niet gedekt zijn door de wettelijke bepalingen in verband met belangenconflicten, maar wel door het corporate-governancecharter van Befimmo

In toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten die opgenomen zijn in het governancecharter van de Vennootschap:

- heeft dhr. Benoît Godts, Bestuurder die verbonden is aan AG Real Estate NV, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende twee investeringsprojecten, een offerteaanvraag en een herontwikkelingsproject die door Befimmo werden onderzocht;
- heeft dhr. Guy Van Wymersch-Moons, Bestuurder die verbonden is aan AXA Belgium NV, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende twee investeringsprojecten en twee offerteaanvragen die Befimmo onderzocht;

- heeft mw. Sophie Goblet, onafhankelijk Bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende een investeringsproject;
- heeft dhr. Etienne Dewulf, onafhankelijk Bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende een investeringsproject;
- heeft dhr. Alain Devos, Voorzitter, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende een herontwikkelingsproject.

Regels ter preventie van marktmisbruik

G4-57 G4-58

Principes

Het corporate-governancecharter bevat regels om marktmisbruik te voorkomen, die met name gelden voor de Bestuurders, de Effectieve Bedrijfsleiders en elke andere persoon die door zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde verrichting over bevoorrechte informatie kan beschikken. Deze regels werden vervolledigd door een intern document met de belangrijkste wettelijke verplichtingen terzake, rekening houdend met het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik¹, teneinde de belanghebbenden bewust te maken van hun verplichtingen (de “Dealing Code”). De Dealing Code wordt geregeld geüpdatet om rekening te houden met de evoluties van de regelgeving ter zake. Elke medewerker krijgt en ondertekent deze Code wanneer hij zijn functie opneemt.

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van genoemde regels teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken. Hij maakt en onderhoudt de lijsten van de personen die over voorkennis beschikken of kunnen beschikken of redelijkerwijze zouden moeten weten dat hun informatie voorkennis is. Wanneer deze personen transacties willen uitvoeren met financiële instrumenten, uitgegeven door Befimmo 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 misbruik van voorkennis is. In voorkomend geval zal hem afgeraden worden deze transactie uit te voeren. Deze personen moeten de FSMA melden welke transacties ze voor eigen rekening uitvoeren op de aandelen van de Vennootschap, en dit binnen vijf werkdagen na de uitvoering van de betrokken transactie. Deze kennisgeving mag conform de wet echter opgeschort worden zolang het totale bedrag van de uitgevoerde operaties tijdens het lopend burgerlijk jaar de drempel van 5.000 € niet overschrijft.

Tijdens de zogenaamde “gesloten” periodes is het de Bestuurders, Effectieve Bedrijfsleiders en medewerkers verboden transacties uit te voeren op de financiële instrumenten van Befimmo.

Toepassing

De functie van Compliance Officer van Befimmo wordt uitgeoefend door Mevrouw Aminata Kaké.

De dealing code van Befimmo werd in 2015 geüpdatet.

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

Aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan

Befimmo heeft tot nu toe geen aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan ingesteld en heeft ook geen dergelijke aandelen of opties toegekend aan de leden van haar organen of aan haar medewerkers.

Aandelen in handen van de Bestuurders en de Effectieve Bedrijfsleiders

Op 31 december 2015 bezaten volgende niet-uitvoerende Bestuurders (of hun vaste vertegenwoordigers) van Befimmo en de Effectieve Bedrijfsleiders aandelen van Befimmo:

- Dhr. Laurent Carlier (180 aandelen);
- Dhr. Benoît De Blicq (1.473 aandelen);
- Dhr. Guy Van Wymersch-Moons (901 aandelen);
- Dhr. Benoît Godts (998 aandelen); en
- Dhr. Jacques Rousseaux (247 aandelen).

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 gereglementeerde markt (hierna het KB), verplicht de in deze bepaling opgesomde elementen die mogelijk een effect zouden hebben bij een openbaar overnamebod, te vermelden en in voorkomend geval toe te lichten in het beheersverslag. De bevoegdheden van het bestuursorgaan van Befimmo worden in dit verband in ruime mate beperkt door het statuut van GVV van de Vennootschap.

- 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°).

De Raad van Bestuur van Befimmo beschikt over bepaalde machtigingen betreffende het recht om aandelen uit te geven of te kopen (clausule van toegestaan kapitaal en machtiging aangaande aankoop en vervreemding van eigen aandelen).

1. Ter uitvoering van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten.

Deze machtigingen werden niet speciaal voorzien met het oog op een openbaar overnamebod: het gaat er vooral om, wat de clause 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 7 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen, door middel van inschrijvingen in contanten, door inbrengen in natura, of door incorporatie van reserves, op de data, onder de voorwaarden en modaliteiten die hij zal vastleggen, ten belope van een bedrag van maximum 253.194.780,59 €. Deze machtiging werd verleend voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Algemene Vergadering van 22 juni 2011, namelijk op 5 juli 2011. Het gebruik van deze clause kan leiden tot een aanzienlijke uitbreiding van het eigen vermogen, boven het voornoemde bedrag, wanneer de inschrijvingsprijs voor de nieuwe aandelen die de Raad van Bestuur bepaalt, een uitgiftepremie bevat. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging in het kader van de toekenning van een voorschot op dividend in contanten of in nieuwe aandelen, vastgesteld bij notariële akte van 15 december 2015, bedraagt het resterende toegestane kapitaal momenteel 179.605.044,32 €;
- krachtens diezelfde bepaling en tegen diezelfde voorwaarden is de Raad van Bestuur gemachtigd om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven (deze machtiging werd eveneens verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 5 juli 2011);
- conform de artikels 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 11 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur gemachtigd om de volledig volgestorte aandelen van Befimmo te verwerven (binnen de wettelijke limieten). Deze machtiging geldt vijf jaar vanaf 5 juli 2011 (datum van publicatie in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Algemene Vergadering van 22 juni 2011) en is voor identieke termijnen verlengbaar;
- conform hetzelfde artikel 11 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur ook *“gemachtigd om de eigen, door de vennootschap verkregen aandelen te vervreemden in de volgende gevallen: 1) al dan niet ter beurze, wanneer deze aandelen genoteerd zijn in de zin van artikel 4 van het Wetboek van Vennootschappen; 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, met dien verstande dat deze machtiging geldig is gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de vergadering van 22 juni 2011 (op 5 juli 2014) en verlengbaar is voor*

identieke termijnen); 3) in alle andere gevallen toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen”.

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

Geen enkele statutaire bepaling beperkt de uitoefening van het stemrecht van de aandeelhouders van Befimmo.

Er wordt overigens aan herinnerd dat conform het Wetboek van Vennootschappen en artikel 28.1 van de statuten, *“Elke aandeelhouder zal kunnen deelnemen aan een algemene vergadering en er zijn stemrecht uitoefenen: (i) indien de aandelen op zijn naam geregistreerd werden de veertiende dag die de algemene vergadering voorafgaat, om 24 uur (middernacht, Belgische tijd) - hetzij door de inschrijving ervan op het register van de naamsaandelen van de vennootschap – hetzij door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling. De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving. (ii) en indien de aandeelhouder de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat naamsaandelen betreft, hetzij door een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeningsinstelling voor gedematerialiseerde aandelen betreft.”*

Deze statutaire bepalingen zijn algemeen en werden niet ingevoerd met het oog op een mogelijk openbaar overnamebod, maar kunnen onrechtstreeks een effect hebben in dit kader, gezien ze formaliteiten bepalen voor de toelating tot de Algemene Vergadering.

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

Conform artikel 12 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's moet elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf worden goedgekeurd door de FSMA.

Deze regel kan van invloed zijn in het geval van een openbaar overnamebod, aangezien de bieder de statuten van de Vennootschap niet naar eigen goeddunken kan wijzigen, maar het ontwerp van wijziging zal moeten laten goedkeuren door de FSMA.

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

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

Volgende banken hebben een dergelijke clause voor controlewijziging opgenomen: Bank Degroof, BayernLB, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en RBS.

Bovendien zijn gelijkaardige clauses die een verhoging van de betaalde coupon voorzien in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, wat dan weer een verlaging van haar rating veroorzaakt, voorzien in de obligatie-uitgifte die Befimmo in april 2011 deed. Zo bevat de overeenkomst inzake de private plaatsing van obligatie die in mei 2012 in de Verenigde Staten werd uitgevoerd, een gelijkaardige clause die elke belegger het recht geeft om de vroegtijdige terugbetaling van zijn Notes à pari te vragen bij een wijziging van de controle. Alle “Change of control”-clausules werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

Structuur en organisatie G4-3 G4-17

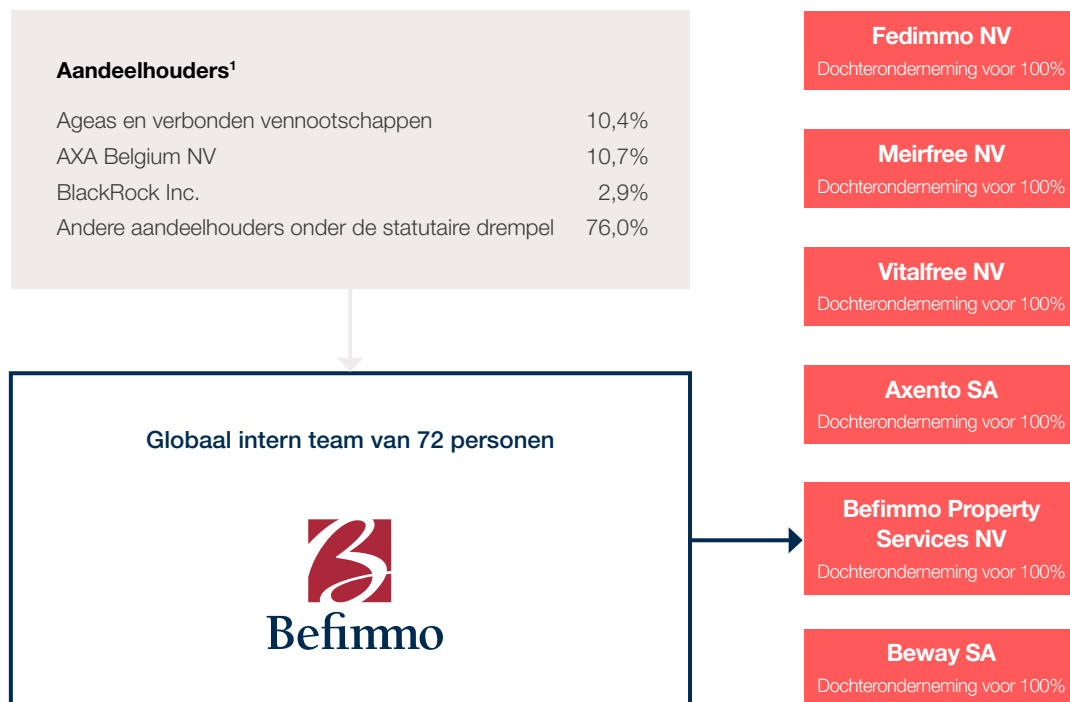
Op 31 december 2015 zijn de dochterondernemingen van de Vennootschap:

- Fedimmo NV, gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, voor 100% in handen van Befimmo;
- Beway NV, gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, voor 10% in handen van Befimmo en voor 90% van Fedimmo;

- Vitalfree NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100% in handen van Befimmo;
- Meirfree NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100% in handen van Befimmo;
- Axento SA, naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht, voor 100% in handen van Befimmo; en
- Befimmo Property Services NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100% in handen van Befimmo.

Daarnaast hebben volgende vennootschappen een participatieverband met Befimmo:

- Ageas en verbonden vennootschappen, die 10,4% van de Befimmo-aandelen bezitten;
- Axa Belgium NV, die 10,7% van de Befimmo-aandelen bezit.



De dochterondernemingen van Befimmo zijn Belgische vennootschappen, met uitzondering van AXENTO SA, die een Luxemburgse vennootschap is.

1. Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van informatie verkregen van de aandeelhouder.

België — Brussel centrum — Ravensteinstraat 50-70 en Kantersteen 39-55 — 29.000 m²
Architecten: Alexis Dumont, Marcel van Goethem



Ligging

Recht tegenover het Centraal
Station



1.200

Werknemers



8

Verdiepingen

CENTRAL GATE



Hélène Depasse - Sales Support Officer, werkt bij Befimmo sinds 2010, van geschiedkundige naar commercieel

"Het Central Gate gebouw is een harmonieuze mix van geschiedenis en moderniteit. Het prijkt al bijna een eeuw trots in het hart van de stad. Het is altijd fijn om het aan kandidaat-huurders te tonen, vooral als het bezoek eindigt op het panoramisch terras!"



Martine Rorif - Chief Operating Officer, werkt bij Befimmo sinds 1997, met passie

"In de portefeuille van Befimmo zitten veel interessante gebouwen: de Blue Tower, het Meir-gebouw in Antwerpen, Brederode 13, Poelaert, de torens van het World Trade Centre, de Noord Building, het Montesquieu, het Pacheco, AMCA en zoveel meer. Maar mijn "hartendief" is zonder enige aarzeling het Central Gate gebouw. Het werd bijna honderd jaar geleden door visionaire architecten gebouwd en vertegenwoordigt voor mij durf en moderniteit. Met zijn sobere architectuur en zijn golvende gevels, trekt het, op een elegante manier, de aandacht in de straten van het stadscentrum. Het heeft alle voordelen van een gebouw van kwaliteit: ligging, zichtbaarheid, flexibiliteit. En dat allemaal in muren die met geschiedenis beladen zijn, met een echte ziel. Met zijn auditorium, zijn beschermde filmzaal, zijn patio's en zijn winkelgalerij is het een voorloper van de verscheidenheid. Een mooi voorbeeld van duurzaam bouwen."

FINANCIËLE STATEN

INHOUDSTAFEL

153 GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

- 153 Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat
- 154 Geconsolideerd overzicht van de financiële staat
- 155 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 156 Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
- 157 Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten
- 157 1. Algemene informatie over de Vennootschap
- 158 2. Voornaamste boekhoudprincipes
- 165 3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden
- 166 4. Sectorinformatie
- 168 5. Huurinkomsten
- 169 6. Met verhuur verbonden kosten
- 170 7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten
- 171 8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
- 171 9. Algemene kosten van de Vennootschap
- 171 10. Andere operationele opbrengsten en kosten
- 172 11. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
- 172 12. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
- 172 13. Financieel resultaat
- 173 14. Belastingen op het resultaat
- 173 15. Resultaat per aandeel
- 174 16. Goodwill
- 175 17. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop
- 176 18. Andere materiële vaste activa
- 176 19. Financiële vlottende en vaste activa
- 176 20. Vorderingen financiële leasing
- 177 21. Handelsvorderingen
- 177 22. Belastingvorderingen en andere vlottende activa
- 177 23. Kas en kasequivalenten
- 177 24. Overlopende rekeningen - activa
- 178 25. Kapitaal en reserves
- 178 26. Langlopende en kortlopende financiële schulden
- 179 27. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
- 180 28. Voorzieningen
- 180 29. Handelsschulden en andere kortlopende schulden
- 180 30. Andere kortlopende verplichtingen
- 180 31. Overlopende rekeningen - verplichtingen
- 181 32. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen
- 186 33. Personeelsbeloningen
- 188 34. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: informatie volgens de norm IFRS 13
- 191 35. Verbintenissen
- 193 36. Transacties met verbonden partijen
- 194 Verslag van de Commissaris

196 STATUTAIRE REKENINGEN

- 196 Statutaire resultatenrekening
- 197 Statutaire balans
- 198 Toelichtingen bij het statutaire eigen vermogen

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT (IN DUIZEND €)

G4-EC1

	Nota's	31.12.15	31.12.14
I. (+) Huurinkomsten	5	140 063	139 690
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 553	- 995
NETTOHUURRESULTAAT		139 510	138 695
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	7 486	11 525
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	29 188	26 309
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-28 009	-25 834
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		646	224
VASTGOEDRESULTAAT		148 820	150 919
IX. (-) Technische kosten	7	-9 787	-14 300
X. (-) Commerciële kosten	7	- 911	-1 092
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-5 235	-3 586
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	-2 494	-2 828
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	-3 691	-5 923
(+/-) Vastgoedkosten		-22 118	-27 729
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		126 702	123 189
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	9	-9 930	-11 110
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	10	-1 675	1 289
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		115 098	113 369
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	967	632
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	10 984	9 278
OPERATIONEEL RESULTAAT		127 048	123 280
XX. (+) Financiële inkomsten	13	1 066	128
XXI. (-) Netto interestkosten	13	-25 288	-25 574
XXII. (-) Andere financiële kosten	13	-3 415	-2 657
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13	- 25	-25 194
(+/-) Financieel resultaat		-27 662	-53 298
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		99 386	69 982
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	14	-1 459	-1 119
(+/-) Belastingen		-1 459	-1 119
NETTORESULTAAT	15	97 927	68 863
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)		4,41	3,19
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	33	131	- 530
TOTAALRESULTAAT		98 058	68 333

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT (IN DUIZEND €)

G4-9

ACTIVA	Nota's	31.12.15	31.12.14
I. Vaste activa		2 459 828	2 322 040
A. Goodwill	16	14 552	14 808
C. Vastgoedbeleggingen	17	2 387 806	2 283 268
D. Andere materiële vaste activa	18	997	709
E. Financiële vaste activa	19	54 809	21 461
F. Vorderingen financiële leasing	20	1 664	1 794
II. Vlottende activa		40 406	31 891
A. Activa bestemd voor de verkoop	17	484	1 967
B. Financiële vlottende activa	19	1 814	1 740
C. Vorderingen financiële leasing	20	131	128
D. Handelsvorderingen	21	21 226	20 529
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	12 996	3 562
F. Kas en kasequivalenten	23	215	82
G. Overlopende rekeningen	24	3 540	3 883
TOTAAL ACTIVA		2 500 234	2 353 931
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 265 295	1 195 448
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		1 265 295	1 195 448
A. Kapitaal	25	323 661	319 066
B. Uitgiftepremies	25	702 548	688 688
C. Reserves	25	198 497	175 070
D. Nettoresultaat van het boekjaar ¹		40 589	12 624
VERPLICHTINGEN		1 234 939	1 158 483
I. Langlopende verplichtingen		674 530	557 623
B. Langlopende financiële schulden	26	659 360	534 261
a. Kredietinstellingen		209 080	175 880
c. Andere		450 280	358 381
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		161 910	161 842
<i>EUPP</i>		103 813	30 000
<i>USPP</i>		182 809	164 579
<i>Verkregen waarborgen</i>		1 749	1 960
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	27	15 169	23 362
II. Kortlopende verplichtingen		560 410	600 859
A. Voorzieningen	28	2 239	2 854
B. Kortlopende financiële schulden	26	464 547	514 301
a. Kredietinstellingen		70 797	30 763
c. Andere		393 750	483 538
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		-	110 038
<i>Handelspapier</i>		393 750	373 500
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	27	-	161
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	29	56 483	57 277
E. Andere kortlopende verplichtingen	30	4 920	4 607
F. Overlopende rekeningen	31	32 221	21 659
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 500 234	2 353 931

1. Het verschil tussen het "Nettoresultaat van het boekjaar" van het Geconsolideerd overzicht van de financiële staat en het "Nettoresultaat" van het Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat stelt het voorschot op dividend voor.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND €)

	31.12.15	31.12.14
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	82	1 524
Operationele activiteiten (+/-)		
Nettoresultaat van periode	97 927	68 863
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	- 967	- 632
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	27 637	28 104
Belastingen	1 459	1 119
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-10 984	-9 278
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	25	25 194
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	- 50	451
Goodwill-waardevermindering	138	-
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	374	782
Aanpassingen van de voorzieningen en de pensioenverplichtingen zonder impact op de kasstroom (+/-)	- 484	-2 680
Betaalde belastingen	-1 416	-1 124
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	113 660	110 798
Beweging van rubrieken in activa	-8 233	-2 534
Beweging van rubrieken in verplichtingen	9 699	-13 408
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	1 466	-15 942
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	115 126	94 855
Investeringsactiviteiten (-) / Desinvesteringen (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-29 453	-65 806
Overdrachten	7 036	6 272
Verwerving vastgoedbelegging Koolstraat 35 (bedrag in contanten)	-	-4 444
Acquisitie van het Gateway-project	-68 461	-
Andere materiële vaste activa	- 662	- 744
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-91 540	-64 722
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	93 142	18 702
Europese private plaatsingen van obligaties	74 000	30 000
Terugbetaling retail bond december 2011	-110 000	-
Betaalde rente	-27 397	-30 513
Indekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-24 986	- 493
Dividendsaldo Befimmo over het boekjaar 2013	-	-17 227
Voorschot op optioneel dividend over het boekjaar 2014	-	-31 528
Dividendsaldo Befimmo over het boekjaar 2014	-19 039	-
Voorschot op optioneel dividend over het boekjaar 2015	-38 428	-
Inkoop van eigen aandelen in het kader van de wijziging statuut in GVV ¹	-	- 413
Verkoop eigen aandelen	29 711	-
Kosten kapitaalverhoging (-)	- 456	- 103
KASSTROMEN VAN FINANCIËRINGSACTIVITEITEN	-23 453	-31 575
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	132	-1 442
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	215	82

Om een geconsolideerd kasstroomoverzicht op te maken dat aansluit op de resultatenrekening en strookt met de werkwijzen in de sector, heeft de Vennootschap beslist de kasstromen, die verband houden met de betaling van interesten, onder te brengen in de rubriek "Kasstroom van financieringsactiviteiten". De geconsolideerde staat van de kasstromen per 31 december 2014 wordt voorgesteld op basis van deze beschikking. Dit betekent dat een bedrag van -31,0 miljoen € overgeheveld werd naar de rubriek "Kasstroom van financieringsactiviteiten" vanuit de rubriek "Kasstroom van operationele activiteiten" (28,1 miljoen €) en "Kasstroom van investeringsactiviteiten" (2,9 miljoen €). Vóór herclassificering beliepen de bedragen in deze rubrieken respectievelijk -0,5 miljoen €, +66,7 miljoen € en -67,6 miljoen €.

1. Wijziging van statuut in een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 21 oktober 2014.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZEND €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.13	310 293	662 080	170 252	22 989	1 165 614
Bestemming van het resultaat	-	-	22 989	-22 989	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-17 227	-	-17 227
Dividend 2013 Befimmo (saldo)	-	-	-17 227	-	-17 227
Aankoop van eigen aandelen in het kader van de wijziging van statuut in GVV ¹	-	-	- 413	-	- 413
Kapitaalverhoging ingevolge inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35	2 638	8 057	-	-	10 695
Keuzedividend	6 135	18 551	-	-56 240	-31 554 ²
Voorschot op dividend 2014 Befimmo	-	-	-	-56 240	-56 240
Kapitaalverhoging	6 135	18 551	-	-	24 686
Totaalresultaat	-	-	- 530	68 863	68 333
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.14	319 066	688 688	175 070	12 624	1 195 448
Bestemming van het resultaat	-	-	12 624	-12 624	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-19 039	-	-19 039
Dividend 2014 Befimmo (saldo)	-	-	-19 039	-	-19 039
Private plaatsing van eigen aandelen - 30 november 2015	- 403	-	29 711	-	29 308
Keuzedividend	4 998	13 859	-	-57 338	-38 481 ³
Voorschot op dividend 2015 Befimmo	-	-	-	-57 338	-57 338
Kapitaalverhoging	4 998	13 859	-	-	18 857
Totaalresultaat	-	-	131	97 927	98 058
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295

1. Wijziging van statuut in een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 21 oktober 2014.

2. Het bedrag van -31.544 duizend € vertegenwoordigt de som van, enerzijds het deel van het voorschot op dividend dat in cash werd uitgekeerd, en, anderzijds, de roerende voorheffing op het volledige voorschot op dividend (in cash uitbetaald of ingebracht in het kapitaal van Befimmo).

3. Het bedrag van -38.481 duizend € vertegenwoordigt de som van, enerzijds het deel van het voorschot op dividend dat in cash werd uitgekeerd, en, anderzijds, de roerende voorheffing op het volledige voorschot op dividend (in cash uitbetaald of ingebracht in het kapitaal van Befimmo).

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

1. Algemene informatie over de Vennootschap

Befimmo (“de Vennootschap”) is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare “G.V.V.”). Ze heeft de vorm van een “Naamloze Vennootschap”. Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel (België).

De afsluitingsdatum van de boekjaren van de Vennootschap werd vastgelegd op 31 december. Befimmo heeft een participatie van 100%, rechtstreeks of onrechtstreeks, in haar dochterondernemingen Axento SA, Befimmo Property Services NV, Beway NV, Fedimmo NV, Meirfree NV en Vitalfree NV. Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december.

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 31 december 2015 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 16 februari 2016 en hun publicatie goedgekeurd op 26 februari 2016.

De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen en de bijhorende dienstverlening.

Op 31 december 2015 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg, die voor twee derde verhuurd zijn aan openbare instellingen en voor het overige aan Belgische bedrijven en multinationals.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

2. Voornaamste boekhoudprincipes

2.1 Voorstellingsbasis

De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (International Financial Reporting Standards) dat de Europese Unie goedkeurde en toepast. Ze worden voorgesteld in duizend euro en 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 31 december 2015 heeft de Vennootschap de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties bestudeerd en, desgevallend, toegepast die van kracht werden tijdens dit boekjaar dat op 1 januari 2015 begon, namelijk:

- Interpretatie IFRIC 21 – *Heffingen* die betrekking heeft op de timing van de administratieve verwerking van dergelijke heffingen. Deze nieuwe interpretatie heeft invloed op de verwerking van de onroerende voorheffing, de regionale heffingen en de gemeentebelastingen op de gebouwen. Deze voorheffingen en heffingen moeten inderdaad volledig geboekt worden in het begin van het boekjaar, wat de vastgoedkosten in het halfjaarlijks verslag van 30 juni van het boekjaar aanzienlijk optrekt. Deze invloed is echter neutraal over het jaarresultaat.
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen (2011-2013) die geen invloed hebben gehad op de financiële staten. Deze verbeteringen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2015.

Daarnaast heeft de Vennootschap niet gekozen voor de vervroegde toepassing van de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die werden uitgegeven vóór de datum van de afsluiting van de geconsolideerde financiële staten, maar die in voege treden na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2015, namelijk:

- Norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen die de verwerking van de financiële instrumenten herstructureren. De invloed van deze nieuwe bepalingen wordt onderzocht en zou onder meer betrekking kunnen hebben op het model voor de waardering van de waardeverliezen op de handelsvorderingen, evenals op de optie van de reële waarde op de financiële schulden. De norm IFRS 9 is van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar werd nog niet op Europese schaal goedgekeurd.
- Norm IFRS 15 – *Opbrengsten uit contracten met klanten*, die de methodes toelicht voor de boekhoudkundige verwerking en de waardering van de omzet, ter vervanging van de normen IAS 18 en IAS 11, evenals de bijhorende interpretaties. De invloed van deze nieuwe norm wordt momenteel onderzocht. Gezien de opbrengsten van de groep echter hoofdzakelijk voortvloeien uit huurovereenkomsten die uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van de norm IFRS 15, zou de eventuele invloed beperkt moeten zijn. Deze nieuwe norm is van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar werd nog niet goedgekeurd op Europees niveau.
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen IFRS (2010-2012) die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze verbeteringen zijn van toepassing op de boekjaren die aanvangen vanaf 1 februari 2015.
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen (2012-2014) die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze verbeteringen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016.
- Aanpassingen aan de norm IAS 19 – *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen*, die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren die aanvangen vanaf 1 februari 2015.
- Aanpassingen aan IFRS 11 – *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016.
- Aanpassingen aan IAS 16 en IAS 38 – *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar werden nog niet goedgekeurd op Europese schaal.
- Aanpassingen aan IAS 27 – *Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode*. Deze aanpassingen zullen geen invloed hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016.
- Aanpassingen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – *Investeringsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling*, die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar werden nog niet goedgekeurd op Europese schaal.
- Aanpassingen aan IFRS 10 en IAS 28 – *Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture*, die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. De datum van invoeging van deze aanpassingen werd verschoven, zodat ook de invoering op Europees niveau uitgesteld is.
- Aanpassingen aan IAS 1 – *Presentatie van de jaarrekeningen – Initiatief rond informatieverschaffing*. De potentiële invloed van deze aanpassingen op de informatie die verschaft wordt in de toelichting wordt momenteel onderzocht. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016.

De nieuwe norm IFRS 16 – *Lease-overeenkomsten* die op 13 januari 2016 gepubliceerd werd, komt in voege voor de boekjaren vanaf 1 januari 2019. Deze nieuwe norm zou een beperkte impact moeten hebben in de rekeningen van Befimmo.

De activa en verplichtingen van Befimmo worden grotendeels tegen hun reële waarde geboekt in de IFRS-balans.

De actiefzijde van de balans bestaat hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen, die door onafhankelijke experts geschat worden en tegen hun reële waarde worden geboekt. De meeste andere activarubrieken zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

De passiefzijde van de balans (verplichtingen) bestaat hoofdzakelijk uit financiële schulden. Van de financiële schulden met vlottende rentevoeten is de nominale waarde gelijk aan hun reële waarde, terwijl de schulden met vaste rentevoet ofwel tegen hun reële waarde geboekt worden (geraamd op basis van een actualisatieberekening van de toekomstige stromen – deze uitzondering werd enkel gehanteerd voor de USPP-schuld (private obligatieplaatsing in de Verenigde Staten), omdat voor deze schuld een specifieke dekking van de rentevoet en de wisselkoers werd afgesloten die ook tegen reële waarde gewaardeerd wordt), ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen geboekt (dat geldt voor de twee obligatie-uitgiftes, voor de Europese private plaatsingen en voor de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten en toekomstige vruchtgebruikvergoedingen). De andere rubrieken van de verplichtingen zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

2.2. Algemene consolidatieprincipes

De termen die voor de geconsolideerde financiële staten worden gehanteerd, moeten als volgt begrepen worden:

Dochteronderneming

Een dochteronderneming is een deelneming waar de Vennootschap controle over heeft, conform de norm IFRS 10 §7, i.e. wanneer:

- ze macht over de deelneming heeft;
- ze het recht heeft, of blootgesteld wordt aan veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- ze over de mogelijkheid beschikt om haar macht te gebruiken om de rendementen die ze uit de deelneming haalt, te beïnvloeden.

Een dochteronderneming wordt geconsolideerd door globale integratie op de datum waarop de Vennootschap de controle heeft. Ze wordt gedeconsolideerd op de datum waarop deze controle stopt.

Gezamenlijk gecontroleerde entiteit

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit is een entiteit waarover de Vennootschap en één of meer andere aandeelhouders gezamenlijk controle uitoefenen op basis van een contractueel akkoord.

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit wordt geboekt volgens de methode van de vermogensmutatie, vanaf de datum waarop de Vennootschap een gezamenlijke controle uitoefent en tot op het ogenblik dat deze ophoudt.

Geassocieerde ondernemingen

Een geassocieerde onderneming is een onderneming waarop de Vennootschap een duidelijke invloed uitoefent, zonder ze echter te controleren. Ze wordt boekhoudkundig verwerkt volgens de methode van de vermogensmutatie.

Uit de consolidatie uitgesloten transacties

De saldi en de intragroeptransacties, alsook de latente winsten die uit intragroeptransacties resulteren, worden uitgesloten bij de opstelling van de geconsolideerde financiële staten. De latente winsten die resulteren uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden uitgesloten in verhouding tot het belang van de Vennootschap in deze ondernemingen.

De latente verliezen worden op dezelfde manier als de latente winsten uitgesloten, maar alleen voor zover er geen aanwijzing van een eventuele waardevermindering is.

2.3. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in de norm IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde.

Het verschil tussen enerzijds de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en anderzijds het aandeel in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt als goodwill op het actief van de balans geboekt.

Indien dit verschil negatief is, wordt dit surplus (vaak “negatieve goodwill” of “badwill” genoemd), na bevestiging van de waarden, onmiddellijk in het resultaat geboekt.

De kosten in verband met de verwerving, zoals de erelonen van de adviseurs, worden rechtstreeks als last geboekt. De goodwill is onderworpen aan een minstens jaarlijks uit te voeren waardeverminderingstest, overeenkomstig de norm IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa*.

2.4. Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta

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

Monetaire activa en verplichtingen die in vreemde valuta werden uitgedrukt, worden bij de opmaak van de financiële staten tegen slotkoers omgerekend. De winsten of verliezen die uit deze omrekening voortvloeien, worden in de resultatenrekening geboekt.

De verliezen en winsten die ontstaan uit de transacties in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening als "Financieel resultaat" opgenomen.

Buitenlandse activiteiten

In het kader van de consolidatie worden de activa en verplichtingen van de activiteiten buiten de eurozone omgerekend in euro tegen de slotkoers bij de opmaak van de financiële staten. De resultaten worden omgerekend in euro tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode.

De omrekeningsverschillen die daaruit volgen, worden in het eigen vermogen opgenomen in de rubriek "Omrekeningsverschillen".

2.5. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige economische voordelen naar de Venootschap zullen gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Ze worden initieel tegen hun kostprijs gewaardeerd en vervolgens gewaardeerd met aftrek van de geaccumuleerde afschrijvingen en van de waardeverminderingen van hun kostprijs.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de best mogelijke schatting van hun nuttigheidsduur. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële vaste activa worden ten minste jaarlijks herzien, op het eind van het boekjaar.

2.6. Vastgoedbeleggingen

2.6.1. Algemene principes

Vastgoed dat beschikbaar is voor verhuring en in renovatie is, wordt als een vastgoedbelegging geboekt.

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

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring wordt eveneens tegen de reële waarde geboekt.

Een onafhankelijke expert bepaalt de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (ook "waarde akte in handen" genoemd). Deze waardering is gebaseerd op de contante waarde van de nettohuuropbrengsten in overeenstemming met de "International Valuation Standards" die het International "Valuation Standards Committee" opstelde. Dit wordt nader toegelicht in het overeenkomstige verslag van de expert. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt berekend door van de investeringswaarde de uitgaven en belastingen (registratierechten en/of belasting over de toegevoegde waarde, notariskosten, enz.) die de investeerder moet betalen om het eigendom te verwerven, af te trekken. Uit de verschillende transacties die op de markt worden genoteerd, blijkt dat deze transactiekosten gemiddeld 2,5%¹ bedragen voor vastgoed dat meer dan 2,5 miljoen € kost, en 10% of 12,5% voor vastgoed dat minder kost dan 2,5 miljoen €, naargelang de ligging.

Aan het einde van elk boekjaar bepaalt de onafhankelijke expert gedetailleerd de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Bij de kwartaalafsluitingen past de expert zijn waardebeoordeling aan in overeenstemming met de marktvolatiliteit en de specifieke kenmerken van het vastgoed. Alle winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt, ook deze die uit de eerste waardering resulteren.

2.6.2. Commissies betaald aan de vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

De initiële boekwaarde van de activa bevat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedgebedrijf, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedgebedrijf. Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening.

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

1. Gemiddeld niveau van kosten betaald op de transacties die de experts op de Belgische markt noteren. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in het bericht dat de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde.

2.6.3. Werken uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen

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

Verbeteringswerken

Het gaat om werken die nu en dan worden uitgevoerd om vastgoed functioneler te maken of om het comfort 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 gebouw, in zoverre de onafhankelijke expert erkent dat de waarde van het vastgoed door deze werken toenam.

Voorbeeld: installatie van airconditioning in een gebouw dat nog niet met dergelijk systeem was uitgerust.

Uitgebreide renovatiewerken

Het betreft werken die op het einde van de levenscyclus van het gebouw worden uitgevoerd om het grondig te renoveren met de moderne technieken, meestal met behoud van de bestaande structuur.

De kosten voor deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het gebouw.

Overeenkomstig de norm IAS 23 – *Financieringskosten* worden de kosten voor leningen geïmmobiliseerd en op de activazijde van de balans geboekt in de rubriek “Vastgoedbeleggingen”, voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten oplevert. In die zelfde logica worden de onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten op de grondig gerenoveerde gebouwen die geen inkomsten genereren, op de actiefzijde van de balans geboekt.

Onderhouds- en herstellingswerken

Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functies of comfort toevoegen aan het vastgoed, worden als last geboekt op de resultatenrekening.

2.6.4. Vastgoedbeleggingen voor eigen gebruik door de eigenaar

Een vastgoedbelegging die de eigenaar beslist zelf te betrekken, wordt herschikt bij de materiële vaste activa. Haar reële waarde op de datum van de herschikking wordt dan haar kostprijs voor de boekhoudkundige verwerking.

Indien de Vennootschap slechts een beperkt deel van haar eigen gebouw zelf gebruikt, wordt dit volledig tegen reële waarde als een vastgoedbelegging gewaardeerd.

2.7. Overige materiële vaste activa

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

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte nuttigheidsduur van het actief. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar. De nuttigheidsduur voor de verschillende types activa is:

- Computeruitrusting: 3 jaar;
- Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar;
- Kantoorinrichting: 10 jaar ;
- Geleasde uitrusting: duur van het contract.

2.8. Financiële activa

De financiële activa zijn in de balans opgenomen bij de vlottende of vaste activa, op basis van de intentie of de waarschijnlijkheid dat ze binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum worden gerealiseerd.

Er zijn vier types financiële activa: (i) de activa die aangehouden worden tot het einde van hun looptijd, (ii) de activa die worden geboekt tegen hun reële waarde op de resultatenrekening, (iii) de voor verkoop beschikbare activa en tot slot (iv) de leningen en vorderingen.

(i) De tot einde looptijd aangehouden activa

Dit zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen en een vaste looptijd, waarvan de Vennootschap stellig voornemens en in staat is om ze aan te houden tot het einde van hun looptijd. De tot einde looptijd aangehouden beleggingen worden gewaardeerd tegen de kostprijs, die volgens de effectieve-rentemethode wordt afgeschreven.

(ii) De aan hun reële waarde geboekte activa op de resultatenrekening

Deze activa omvatten:

- de voor handelsdoeleinden aangehouden activa, d.w.z. activa voornamelijk verworven met het doel ze op korte termijn weer te verkopen;
- de activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, in overeenstemming met de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*.

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

(iii) De voor verkoop beschikbare activa

Dit zijn niet-afgeleide financiële activa die ofwel tot deze categorie behoren, ofwel in geen enkele andere categorie zijn ingedeeld.

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

(iv) Leningen en vorderingen

Het gaat om de niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd zijn op een actieve markt. Ze ontstaan wanneer de Vennootschap rechtstreeks middelen verleent aan een schuldenaar, zonder intentie om de vordering te verhandelen.

Leningen en vorderingen worden initieel tegen hun geamortiseerde kostprijs geboekt, waarvan enerzijds een relevante reserve voor dubieuze debiteuren wordt afgetrokken, en waar anderzijds geaccumuleerde afschrijvingen worden aan toegevoegd of van afgetrokken, die volgens de effectieve-rentemethode worden toegepast op het eventuele verschil tussen het initiële bedrag en het bedrag op de vervaldatum. Het bedrag van deze reserve wordt in de resultatenrekening opgenomen.

De afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Vennootschap gebruikt afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om haar blootstelling aan de risico's verbonden aan de schommelingen van de rentevoeten en wisselkoersen die voortvloeien uit de financiering van haar activiteiten af te dekken. 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 "Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

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

Bij aanvang van de dekking wordt het derivaat ingedeeld als (i) een dekking tegen de wijzigingen in de reële waarde van geboekte activa of verplichtingen of van een vaststaande toezegging of als (ii) een dekking van mogelijke toekomstige kasstromen. Op basis van deze criteria worden de wijzigingen in de reële waarde van de derivaten als volgt geboekt:

(i) Reële-waarde-indekking

Wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, net als de wijzigingen in de reële waarde van het ingedekte actief of de ingedekte verplichting die verbonden zijn met het afgedekte risico.

(ii) Kasstroomindekking

Het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten wordt via het eigen vermogen verwerkt.

De geaccumuleerde bedragen in het eigen vermogen worden overgebracht naar de resultatenrekening die overeenstemt met de periodes waarin de ingedekte kasstromen de resultatenrekening beïnvloeden.

De winst of het verlies verbonden met het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de resultatenrekening geboekt.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een dekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, worden de geaccumuleerde winsten en verliezen die in het eigen vermogen opgenomen zijn, geboekt in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de ingedekte kasstroom uiteindelijk wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer de afgedekte kasstromen niet meer verwacht worden, wordt de geaccumuleerde winsten of verliezen onmiddellijk overgeboekt van het eigen vermogen naar de resultatenrekening.

Hoewel bepaalde afgeleide instrumenten een economische dekking waarborgen, beantwoorden ze niet aan de voorwaarde van de indekkingsboekhouding volgens norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*. De wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die niet beantwoorden aan de criteria van de indekkingsboekhouding worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

2.9. Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed wordt als bestemd voor verkoop beschouwd wanneer het beantwoordt aan de criteria die worden bepaald in de norm IFRS 5 – *Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten*. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen.

2.10. Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun geamortiseerde kostprijs (zie sectie 2.8. (iv) hiervoor).

2.11. Kas en kasequivalenten

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

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

2.12. Bijzondere waardeverminderingen

De Vennootschap herziet op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa (behalve de vastgoedbeleggingen) om na te gaan of er een aanwijzing is waaruit een waardeverlies van een actief blijkt. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest uitgevoerd.

Dit gebeurt jaarlijks systematisch op de kasstroomgenererende eenheden (KGE) of de KGE-groepen waaraan de goodwill werd toegerekend in het kader van een bedrijfscombinatie.

Een waardeverminderingstest vergelijkt de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) met zijn realiseerbare waarde, die overeenkomt met het hoogste bedrag tussen enerzijds zijn reële waarde, verminderd met de verkoopkosten, en anderzijds zijn nuttigheidswaarde. Deze laatste notie is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het gebruik van een actief of een KGE (KGE-groep).

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

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

Daarnaast herziet de Vennootschap op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van haar andere financiële activa en noteert in voorkomend geval een gepaste waardevermindering.

2.13. Kapitaal

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

De dividenden worden geboekt als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van aandeelhouders toegekend worden. De aangehouden eigen aandelen worden tegen hun historische waarde geboekt op het debet van de rekening "Eigen aandelen (-)" in het eigen vermogen.

2.14. Rentedragende leningen

Algemeen worden leningen initieel opgenomen tegen het bedrag van de ontvangsten, verminderd met de opgelopen transactiekosten. Daarna worden ze tegen de geamortiseerde kostprijs gewaardeerd. Elk verschil tussen de netto-ontvangsten en de terugbetaalwaarde wordt in de resultatenrekening geboekt, volgens de effectieve-rentemethode.

Daarnaast worden de rentedragende leningen die het voorwerp uitmaken van een indekking tegen wijzigingen in de reële waarde, gewaardeerd tegen hun reële waarde.

2.15. Handelsschulden en andere schulden

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

2.16. Personeelsbeloningen

De Vennootschap beschikt over een toegezegde pensioenregeling. Deze regeling wordt gefinancierd door bijdragen die de Vennootschap betaalt aan het pensioenfonds AG Real Estate OFP, en ook door de betaling van vastgestelde bijdragen aan een groepsverzekering.

De toegezegde pensioenregeling is een pensioenplan dat het bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensioen, op grond van zijn leeftijd, diensttijd en loon.

Het in de balans geboekte bedrag is gebaseerd op actuariële berekeningen (met de projected unit creditmethode). Het vertegenwoordigt de contante waarde van de uitkeringsverplichting, in het kader van de toegezegde pensioenregeling, verminderd met de reële waarde van de activa van de regeling.

Indien het bedrag positief is, wordt een voorziening aangelegd op de passiefzijde. Deze vertegenwoordigt de toeslag die de Vennootschap aan haar werknemers zou moeten betalen bij hun pensioen. Is dit bedrag negatief, dan wordt in principe enkel een actief opgenomen op de balans als de Vennootschap in de toekomst voordeel kan halen uit deze overfinanciering van het plan ("actiefplafond"). De kosten van de diensten die tijdens het boekjaar geleverd werden, evenals de financiële kosten van de verplichtingen, de ontvangen interesten van de activa en de financiële kost van het actiefplafond worden geboekt onder het nettoresultaat over het boekjaar.

De actuariële verschillen door gewijzigde hypothesen of op basis van ervaring, worden het rendement van de activa van de regeling (buiten het bedrag in nettorente) evenals de eventuele impact van het actiefplafond (buiten het bedrag in nettorente) rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

In het kader van de groepsverzekering betalen de Vennootschap en de medewerkers vaste bijdragen aan een verzekeringsmaatschappij. De bijdragen worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en worden opgenomen bij de personeelskosten.

Vanaf het boekjaar 2016 zijn volgende wijzigingen aangebracht aan het aanvullend pensioenstelsel van de Vennootschap:

- 1) de medewerkers die in dienst waren op 31 december 2015 kregen de keuze om, enerzijds verder de bestaande toegezegde pensioenregeling te genieten of anderzijds, in te gaan op een nieuwe groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen, met ingang van 1 januari 2016. Deze groepsverzekering voorziet enkel in werkgeversbijdragen. De medewerkers die voor het nieuwe plan van het type toegezegde bijdragen kozen, doen hun voordeel met een dynamisch beheer van de verbintenis van het type toegezegde pensioenregeling voor hun voorbije loopbaan.
- 2) De nieuwe medewerkers, die vanaf 1 januari 2016 in dienst komen, kunnen enkel de groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen genieten.
- 3) De activa die de verbintenissen van de Vennootschap dekken voor de toegezegde pensioenregeling werden overgeheveld van het pensioenfonds AG Real Estate OFP naar een verzekeringsmaatschappij. De activa van het nieuwe plan met toegezegde bijdragen worden door die zelfde verzekeringsmaatschappij beheerd.

De toegezegde bijdragen die in het kader van deze nieuwe groepsverzekering worden betaald, worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en zijn inbegrepen in de personeelskosten.

2.17. Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer aan volgende drie voorwaarden voldaan is:

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

Het bedrag dat als voorziening wordt geboekt, is de best mogelijke schatting van de uitgave die nodig is om de bestaande verplichting op de afsluitingsdatum van de balans af te wikkelen.

2.18. Opbrengsten

De huuropbrengsten uit gewone huurovereenkomsten worden lineair geboekt als opbrengst over de duur van de huurovereenkomst.

Aan de klanten toegekende huurvrije periodes of andere voordelen worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. Een annulering van deze spreiding wordt uitgevoerd in de rubriek "Andere operationele opbrengsten en kosten" van de resultatenrekening.

2.19. 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.

2.20. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante belasting en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen in het eigen vermogen opgenomen. De courante belasting bestaat uit de verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals uit alle aanpassingen van de betaalde (of terug te vorderen) belastingen in verband met de vroegere jaren. Ze wordt berekend volgens het belastingtarief dat op de afsluitingsdatum geldt.

De uitgestelde belasting wordt aan de hand van de 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 belasting wordt bepaald op grond van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn wanneer het actief zal gerealiseerd worden of wanneer de verplichting afgewikkeld is.

De uitgestelde belastingvordering wordt enkel geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de tijdelijke verschillen te verrekenen.

3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

3.1. Significante beoordelingen betreffende de boekhoudmethodes van de Vennootschap

Voor de gebouwen die op lange termijn worden verhuurd, is de Vennootschap, behalve in 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 norm IAS 17 – *Lease-overeenkomsten*.

3.2. Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Schatting van de reële waarde en van de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen

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

Geschillen en onzekerheden

De Vennootschap is, en kan dat in de toekomst zijn, verwikkeld in gerechtelijke procedures. Tot op vandaag is Befimmo als eiseres of verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap op de datum van dit Verslag beschikt) geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer onwaarschijnlijk dat de eventueel eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of ze hebben betrekking op onaanzienlijke bedragen.

4. Sectorinformatie

Befimmo heeft een vastgoedportefeuille die voor 100% uit kantoren bestaat¹.

Geografisch (gebaseerd op de reële waarde van de gebouwen, buiten activa aangehouden voor verkoop), is de vastgoedportefeuille van Befimmo grotendeels in Brussel gelegen (67,7%). De resterende 32,3% betreft gebouwen in Vlaanderen (20,7%), Wallonië (8,0%) en Luxemburg stad (3,6%).

Op de Brusselse markt kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden: CBD (Central Business District), Brussel gedecentraliseerd, Brussel rand en Brussel luchthaven.

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Vastgoedportefeuille" van het beheersverslag.

(in duizend €)	Brussel centrum (CBD)		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand		Brussel luchthaven	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
RESULTATENREKENING								
A. Huurinkomsten	79 819	79 401	4 953	4 975	9 242	9 326	-	-
B. Operationeel vastgoedresultaat	75 216	71 616	2 203	3 146	7 709	6 980	- 189	-
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	1 100	- 2 959	- 5 865	- 1 552	- 4 191	- 14 173	- 341	-
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	-	-	-	-	-	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	76 315	68 657	- 3 662	1 594	3 518	- 7 194	- 531	-
Percentage per segment	55,0%	51,6%	-2,6%	1,2%	2,5%	-5,4%	-0,4%	-
F. Algemene kosten van de Vennootschap								
G. Andere operationele opbrengsten en kosten								
F. Financieel resultaat								
I. Belastingen								
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)								
	31.12.15	31.12.14	31.12.14	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
BALANS								
Activa								
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 305 051	1 289 068	91 849	97 053	144 703	144 324	75 089	-
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	<i>14 883</i>	<i>37 277</i>	<i>662</i>	<i>5 664</i>	<i>4 570</i>	<i>6 055</i>	<i>75 430</i>	<i>-</i>
Overige activa	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 312 442	1 296 459	91 849	97 053	144 703	144 324	75 089	-
Percentage per segment	52,5%	55,1%	3,7%	4,1%	5,8%	6,1%	3,0%	-
TOTAAL VERPLICHTINGEN								
TOTAAL EIGEN VERMOGEN								
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN								

1. Soms worden op de benedenverdieping van bepaalde gebouwen handelszaken uitgebaat, maar slechts in zeer geringe mate.

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
10 572	10 489	30 315	30 360	5 162	5 140	-	-	140 063	139 690
8 945	9 175	28 001	27 539	4 818	4 734	-	-	126 702	123 189
8 508	10 616	9 526	15 528	2 248	1 819	-	-	10 984	9 278
446	632	521	-	-	-	-	-	967	632
17 899	20 423	38 047	43 066	7 066	6 554	-	-	138 652	133 100
12,9%	15,3%	27,4%	32,4%	5,1%	4,9%	-	-	100%	100%
						- 9 930	- 11 110	- 9 930	- 11 110
						- 1 675	1 289	- 1 675	1 289
						- 27 662	- 53 298	- 27 662	- 53 298
						- 1 459	- 1 119	- 1 459	- 1 119
								97 927	68 863
31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
1 514	1 707	5 647	5 710	-	-	-	-	14 552	14 808
191 614	184 933	493 163	485 287	86 820	84 571	-	-	2 388 290	2 285 235
2 323	47 401	152	630	1	- 191	-	-	98 022	96 837
1 769	1 897	-	-	-	-	95 624	51 991	97 392	53 888
194 896	188 537	498 810	490 997	86 820	84 571	95 624	51 991	2 500 234	2 353 931
7,8%	8,0%	20,0%	20,9%	3,5%	3,6%	3,8%	2,2%	100%	100%
						1 234 939	1 158 483	1 234 939	1 158 483
						1 265 295	1 195 448	1 265 295	1 195 448
						2 500 234	2 353 931	2 500 234	2 353 931

5. Huurinkomsten

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Huur	140 830	142 547
Huurkortingen	-1 507	-2 822
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	- 262	- 180
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	1 001	146
Huurinkomsten	140 063	139 690

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

- verschillende 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;
- vergoedingen in verband met de vervroegde verbrekingen van huurovereenkomsten.

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Op minder dan één jaar	145 041	141 617
Tussen één en vijf jaar	444 860	438 324
Op meer dan vijf jaar	688 447	661 915
Huurinkomsten	1 278 348	1 241 856

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

De bedragen die voortkomen uit de jaarlijkse indexering van de huurgelden en die geïnd werden door Befimmo belopen respectievelijk 0,3 miljoen € en 1,2 miljoen € voor de boekjaren 2015 en 2014. Deze bedragen hangen af van de toegepaste indexering.

Type-huurovereenkomst van Befimmo

De grote meerderheid van de gebouwen van Befimmo NV (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 met een typehuurcontract, met over het algemeen een duur van negen jaar of meer 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 huurovereenkomsten zijn buiten deze tussentijdse vervaldagen niet opzegbaar en kunnen meestal niet stilzwendig worden verlengd.

De huur is meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd, op de verjaardag van de huurovereenkomst, met als minimum de laatste huurprijs (of, voor de huurovereenkomsten van de Regie der Gebouwen, de basishuurprijzen).

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.

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

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

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

Om te garanderen dat zij hun verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst vervullen, leveren de huurders meestal een bankwaarborg die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

Type-huurovereenkomst van Fedimmo

De gebouwen van Fedimmo NV zijn grotendeels verhuurd aan de Belgische Staat met een type-huurovereenkomst.

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

De huur is halfjaarlijks betaalbaar in de loop van het halfjaar en wordt jaarlijks geïndexeerd, met als minimum de aanvankelijke 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 huurggever, 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 huurggever verschuldigd is.

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

De huurder mag de ruimtes niet onderverhuren tenzij met instemming van de huurggever, behalve aan een overheidsdienst. Bij onderverhuur of overdracht van de huurovereenkomst blijven de huurder en de onderhuurder of overnemer hoofdelijk en ondeelbaar alle verplichtingen van de huurovereenkomst verschuldigd.

De huurovereenkomsten worden geregistreerd.

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

6. Met verhuur verbonden kosten

III. Met verhuur verbonden kosten (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	- 603	- 544
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 385	- 831
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	435	379
Met verhuur verbonden kosten	- 553	- 995

Deze tabel bevat de bedragen:

- enerzijds van de betaalde huur op gehuurde ruimtes, die vervolgens zullen herverhuurd worden aan de klanten van de Vennootschap;
- anderzijds van de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen, gerealiseerd en niet-gerealiseerd.

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Op minder dan één jaar	606	467
Tussen één en vijf jaar	1 946	1 721
Op meer dan vijf jaar	1 222	12 562
Betaalde huur	3 775	14 750

Deze tabel bevat een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurgelden die in alle zekerheid door Befimmo zullen worden betaald krachtens de lopende huurovereenkomsten, die Befimmo als huurder (huur van gebouwen) heeft afgesloten.

De vermelde huurgelden staan vast. In bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexeringen van deze huurgelden. Ter informatie, de bedragen van de indexering die Befimmo betaalde in de twee voorgaande boekjaren worden op minder dan 10.000 € geraamd.

7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten

31.12.15 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-9 787	7 486
<u>Recurrente</u>	<u>-7 659</u>	<u>4 799</u>
Herstellingen	-6 073	4 418
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 010	231
Verzekeringspremies	- 576	150
<u>Niet recurrente</u>	<u>-2 128</u>	<u>1 249</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-1 908	1 061
Schadegevallen	- 220	55
		133
XII. Beheerkosten Vastgoed	-2 494	1 437
(Externe) beheervergoedingen	- 12	1 425
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 482	-2 482
X. Commerciële kosten	- 911	
Makelaarscommissies	- 630	- 630
Publiciteit	- 26	- 26
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 254	- 254
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-5 235	
XIII. Andere vastgoedkosten	-3 691	
Vastgoedkosten	-22 118	7 486
		IV. Recuperatie van vastgoedkosten
		<u>Recurrente</u>
		Herstellingen
		Vergoedingen voor totale waarborgen
		Verzekeringspremies
		<u>Niet recurrente</u>
		Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
		Recuperatie op schadegevallen
		Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
		<u>Beheerkosten vastgoed</u>
		Verkregen beheervergoedingen

31.12.14 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-14 300	11 525
<u>Recurrente</u>	<u>-7 180</u>	<u>4 846</u>
Herstellingen	-5 579	4 531
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 010	192
Verzekeringspremies	- 590	123
<u>Niet recurrente</u>	<u>-7 120</u>	<u>5 205</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-7 032	5 157
Schadegevallen	- 88	47
		1
XII. Beheerkosten Vastgoed	-2 828	1 475
(Externe) beheervergoedingen	- 133	1 342
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 696	-2 696
X. Commerciële kosten	-1 092	
Makelaarscommissies	- 807	- 807
Publiciteit	- 26	- 26
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 259	- 259
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3 586	
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 923	
Vastgoedkosten	-27 729	11 525
		IV. Recuperatie van vastgoedkosten
		<u>Recurrente</u>
		Herstellingen
		Vergoedingen voor totale waarborgen
		Verzekeringspremies
		<u>Niet recurrente</u>
		Recuperatie van de grote herstellingen et vergoedingen op huurschade
		Recuperatie op schadegevallen
		Vergoedingen van de schadegevallen door de verzekeraars
		<u>Beheerkosten vastgoed</u>
		Verkregen beheervergoedingen

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2014 en 2015 op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

De "Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen" liggen 1.649 duizend €. De stijging is enerzijds te verklaren door de heffingen op de gebouwen in renovatie (gebouwen Brederode 9 en Namur 48), en anderzijds door een vestiging van de onroerende voorheffing op het oude Paradis-gebouw (Luik) in afbraak, bovenop de vestiging op de nieuwe Toren.

De daling van de "Andere vastgoedkosten" met 2.232 duizend € is enerzijds te verklaren door een vermindering van de studiekosten voor vastgoeddossiers en anderzijds door de verrekening in 2014 van voorzieningen voor eenmalige gebeurtenissen.

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

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	29 188	26 309
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	9 595	7 805
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	19 593	18 504
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 009	-25 834
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7 487	-6 456
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-20 522	-19 378
Totaal	1 179	474

De meeste huurovereenkomsten bepalen dat de huurlasten en belastingen door de huurders gedragen worden. Bepaalde huurovereenkomsten bevatten echter andere afspraken zoals een forfaitaire facturatie van de lasten die voor risico van de eigenaar blijven, of dat bepaalde belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

9. Algemene kosten van de Vennootschap

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Personeelskosten	-5 276	-4 690
<i>Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)</i>	<i>-3 851</i>	<i>-2 986</i>
<i>Vergoedingen van de Bestuurders</i>	<i>-1 426</i>	<i>-1 703</i>
Werkings- en communicatiekosten	-2 238	-2 646
IT-kosten	- 866	- 671
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies, enz.)	-1 119	-1 991
Kosten FSMA en Euronext	- 166	- 150
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	- 264	- 962
Algemene kosten van de Vennootschap	-9 930	-11 110

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan uit alle kosten die niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer, het onderhoud en de maintenance van de gebouwen in portefeuille.

Ze omvatten de kosten voor het personeel van de ondersteunende teams van de Vennootschap (vergoedingen, sociale lasten, enz. van personen die verbonden zijn door een arbeidsovereenkomst, die een functie uitoefenen die de activiteit ondersteunt en de vergoedingen van de Bestuurders), de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.), de communicatie- en de IT-kosten 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 die geen verband houden met de gebouwen in portefeuille.

Deze rubriek bevat ook de kosten van de Vennootschap voor de notering op een publieke markt (Euronext Brussels) en van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de taksen die eigen zijn aan het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

Personeelsbestand van de Vennootschap		31.12.15	31.12.14
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst		72	70
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar		69,06	67,70
Waarvan:			
Vastgoedteam	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	46,00	46,00
Vastgoedteam	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	43,43	43,90
Ondersteunend team	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	26,00	24,00
Ondersteunend team	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	25,63	23,80

10. Andere operationele opbrengsten en kosten

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Spreiding van de huurkortingen	-1 547	1 178
Andere	- 127	111
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1 675	1 289

Deze rubriek bevat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. De spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen, 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.

11. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	7 036	6 272
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-6 069	-5 639
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	967	632

Voor het boekjaar 2014 droeg de Vennootschap vijf gebouwen over in Wallonië (de gebouwen rue Pépin 5, 22 en 31 en rue Henri Lemaître 3 in Namen en het gebouw rue Rennequin-Sualement 28 in Luik).

Tijdens het boekjaar 2015 bestaat het resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen uit de overdracht van het gebouw Namen aan de avenue de Stassart 9 in Wallonië, van het gebouw Mons 2 eveneens in Wallonië en van het gebouw Izegem aan de Kasteelstraat 19 in Vlaanderen.

12. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	111 827	58 208
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-100 844	-48 930
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 984	9 278

In de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de investeringen niet opgenomen. Het hoofdstuk "Vastgoedportefeuille" van het beheersverslag bevat aanvullende informatie over de waardevariaties.

13. Financieel resultaat

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
(+) XX. Financiële inkomsten	1 066	128
(+) Geïnde interesten en dividenden	980	42
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	86	85
(+/-) XXI. Netto interestkosten	-25 288	-25 574
(-) Nominale interestlasten op leningen	-27 275	-25 353
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 583	- 447
(-) Andere interestkosten	- 56	- 57
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	10 552	10 540
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>10 552</i>	<i>10 540</i>
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-7 927	-10 259
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-7 927</i>	<i>-10 259</i>
(-) XXII. Andere financiële kosten	-3 415	-2 657
(-) Bankkosten en andere commissies	-3 273	-2 657
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	- 142	-
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	- 25	-25 194
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	18 205	-4 045
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>18 205</i>	<i>-4 045</i>
(+/-) Andere	-18 230	-21 149
(+/-) Financieel Resultaat	-27 662	-53 298

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -27,6 miljoen € op 31 december 2015, ten opzichte van -28,1 miljoen € op 31 december 2014. De "Financiële inkomsten" liggen 0,9 miljoen € hoger, wat te verklaren is door de vergoeding betaald door de tijdelijke vennootschap Codic Immobel voor de voorschotten van middelen in verband met de bouw van het gebouw Gateway. De "Netto-interestlasten" gingen iets naar beneden, ondanks de stijging van het gemiddeld schuldvolume, namelijk met 75 miljoen €, of 7,37% (van 1.013 miljoen € naar 1.087 miljoen € in 2015). Deze evolutie is te verklaren door de daling van de gemiddelde financieringskosten van 3,16% in 2014 naar 2,66% in 2015, voornamelijk als gevolg van de daling van de rentevoeten en van de herstructurering van bepaalde indekkingsproducten. De Euribor-rentevoeten bleven in 2015 historisch laag (gemiddelde van de Euribor 1 maand en 3 maanden van -0,05%).

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt -0,02 miljoen € over het boekjaar 2015. De rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" omvat hoofdzakelijk meerwaarden die vastgesteld zijn op de CCS van 18,52 miljoen € (CVA/DVA inbegrepen). De meerwaarden op de Cross Currency Swaps CCS compenseren de minderwaarden die op de USPP-schuld werden geregistreerd, gewaardeerd tegen reële waarde, en opgenomen in de subrubriek "Andere".

Over het boekjaar 2014 komt de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen op -25,2 miljoen €. De rubriek “Toegelaten indekkingsinstrumenten” omvat, naast minderwaarden die vooral op de IRS werden genoteerd (-17,5 miljoen €), meerwaarden op de CCS van 16,5 miljoen €.

Zoals wordt vereist door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing*, maakt de volgende tabel het onderscheid mogelijk tussen de aard van de financiële activa en verplichtingen die aan de basis ligt van de financiële last of opbrengst die in het financieel resultaat van het afgesloten boekjaar wordt weergegeven:

(in duizend €)	TOTAAL		Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening		Leningen en vorderingen		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Financiële inkomsten	1 066	128	-	-	1 066	128	-	-
Netto-interestkosten	-25 288	-25 574	-4 795	-6 524	- 56	- 56	-20 437	-18 994
Andere financiële kosten	-3 415	-2 657	- 142	-	-	-	-3 273	-2 657
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	- 25	-25 194	- 25	-25 121	-	-72	-	-
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	-27 662	-53 298	-4 962	-31 646	1 010	- 1	-23 710	-21 652

14. Belastingen op het resultaat

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 335	-1 122
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	- 124	3
Vennootschapsbelasting	-1 459	-1 119

Befimmo is een Naamloze Vennootschap met het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat ze onderworpen is aan de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 33,99%) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

De dochterondernemingen Fedimmo NV en Beway NV hebben het statuut van institutionele GVV en zijn dus ook onderworpen aan hetzelfde fiscaal stelsel als Befimmo NV.

Befimmo Property Services NV, Meirfree NV en Vitalfree NV zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting. Ze worden belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (33,99%) op hun belastbare basis.

Axento SA is onderworpen aan het Luxemburgse gewone stelsel van vennootschapsbelasting. Ze wordt belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting op haar belastbare basis.

Er was een volledige voorziening aangelegd voor het geraamde bedrag van de te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2015, namelijk 1,34 miljoen €. De belastbare basis bestaat hoofdzakelijk uit de regionale en gemeentebelasting die de Vennootschap betaalt en die niet-toegestane uitgaven zijn.

15. Resultaat per aandeel

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	97 927	68 863
NOEMER		
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep per einde van de periode (in eenheden)	23 021 293	22 138 280
Gewogen gemiddelde aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens de periode (in eenheden)	22 198 549	21 570 715
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	4,41	3,19
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	57 338	56 240
Brutodividendsaldo	19 798 ¹	19 039 ²
Totaal brutodividend van het boekjaar	77 136	75 739
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	3,4500	3,4500

1. Bedrag onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 26 april 2016.

2. Het bedrag dat in het Jaarlijks Financieel Verslag 2014 werd opgenomen, is het maximumbedrag.

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens het betrokken boekjaar.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde aandelen identiek.

16. Goodwill

De overname van Fedimmo in 2006 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. Er werd een vermindering van de goodwill van 118 duizend € geboekt bij de overdracht van twee gebouwen (de gebouwen Namen aan de avenue de Stassart 9 en Izegem aan de Kasteelstraat 19). De bedragen van de goodwill die aan de overgedragen gebouwen verbonden zijn, werden tegengeboekt om opgenomen te worden in de berekening van het gerealiseerde overdrachtsresultaat. Tijdens het boekjaar 2015 werd daarnaast ook een vermindering van de goodwillwaarde van 138 duizend € genoteerd in de sector Wallonië, ten gevolge van de waardeverminderingstest die hierna beschreven wordt. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	15 156	15 774
Verminderen, verbonden met vervreemding van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 118	- 618
Saldo bij einde van het boekjaar	15 039	15 156
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	- 349	-
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	- 138	- 349
Saldo bij einde van het boekjaar	- 487	- 349
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	14 808	15 774
Waarde bij einde van het boekjaar	14 552	14 808

De goodwill werd toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheden (KGE) die partij trekken van de synergieën door de overname. Dit komt in het geval van de portefeuille van Fedimmo overeen met de groepen van gebouwen die volgens hun ligging per geografisch segment zijn ingedeeld. Deze verdeling van de goodwill per geografisch segment wordt in onderstaande tabel getoond.

Segment (in duizend €)	Goodwill	Boekwaarde (inclusief goodwill op 100%)	Bedrijfswaarde	Waarde- vermindering
Brussel centrum	597	30 808	30 902	-
Brussel Leopoldwijk	2 108	127 571	128 375	-
Brussel Noordwijk	4 685	255 168	256 247	-
Wallonië	1 514	56 861	56 723	- 138
Vlaanderen	5 647	263 609	264 207	-
Totale portefeuille	14 552	734 016	736 453	- 138

Waardeverminderingstest

Aan het einde van elk boekjaar wordt op de goodwill een waardeverminderingstest uitgevoerd (voor de groepen van gebouwen waarop die goodwill werd toegerekend op basis van de geografische segmenten). Hierbij wordt de boekwaarde van de gebouwengroepen vergeleken (de voor 100% toegerekende goodwill inbegrepen) met hun nuttigheidswaarde. De nuttigheidswaarde van de gebouwengroepen wordt door de vastgoedexpert bepaald op basis van een actualisatieberekening van de kasstromen die deze gebouwen hebben gegenereerd. De hypothesen van deze berekening zijn conform de voorschriften van de norm IAS 36 – *Waardevermindering van activa*.

Deze nuttigheidswaarde ligt onder de investeringswaarde van de gebouwen voor de KGE Wallonië. Het resultaat van deze test die uitgevoerd werd op 31 december 2015 (geïllustreerd in bovenstaande tabel) toont dus dat een waardevermindering van 138 duizend € moet geboekt worden, want de nuttigheidswaarde voor deze sector ligt onder de boekwaarde. Deze waardevermindering werd geboekt op 31 december 2015.

Test van gevoeligheid

De methode voor de berekening van de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke experts steunt op de bepaling van diverse specifieke hypothesen, namelijk vooral de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de bouwgroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat de stijging van de actualisatievoeten die voor 1% benut werden, een bijkomende waardevermindering van 15.308 € van de waarde van de goodwill zou meebrengen.

17. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Zoals de norm IAS 40 voorschrijft, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat in aanbouw is of 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).

C. Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 230 420	2 222 603
Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	157 386	60 665
Vastgoedbeleggingen	2 387 806	2 283 268

Op 31 december 2015 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Brederode 9, Namen 48, Guimard, Gateway en de terreinen Paradis Express en WTC IV.

A. Activa bestemd voor verkoop (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Vastgoedbeleggingen	484	1 967
Activa bestemd voor verkoop	484	1 967

Deze rubriek omvat, op 31 december 2015, het gebouw Chênée aan de rue Large 59.

(in duizend €)	
Boekwaarde per 31.12.2013	2 184 142
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 184 142
- Activa bestemd voor verkoop	-
Overnames	15 025
Andere investeringen	81 812
Desinvesteringen	- 5 021
Variatie in de reële waarde	9 278
Boekwaarde per 31.12.2014	2 285 235
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 283 268
- Activa bestemd voor verkoop	1 967
Overnames	75 430
Andere investeringen	22 592
Desinvesteringen	- 5 951
Variatie in de reële waarde	10 984
Boekwaarde per 31.12.2015	2 388 290
waarvan: - Vastgoedbeleggingen	2 387 806
- Activa bestemd voor verkoop	484

In de loop van het boekjaar 2014 verwierf Befimmo, via inbreng in natura, het gebouw Koolstraat 35 in Brussel. De conventionele waarde van het gebouw werd bepaald op 15,2 miljoen €, wat aansluit op de reële waarde die een onafhankelijk vastgoedexpert bepaalde.

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2015 verwierf Beway NV, dochteronderneming voor 100% van Befimmo, het Gateway-project, in de zone van de Brusselse luchthaven, via de verwerving van de erfpacht op het terrein, voor een resterende looptijd van 98 jaar, en van de volle eigendom van het huidige gebouw en van de constructies in toekomstige staat van afwerking. De Vennootschap wordt eigenaar van alle nieuwe constructies naarmate de werken vorderen. Op 31 december 2015 was 75,4 miljoen € geïnvesteerd in het gebouw.

In de loop van het boekjaar 2014 investeerde Befimmo een totaalbedrag van 81,8 miljoen € in haar gebouwen, waarvan het grootste deel werd besteed aan de bouw van het nieuw Financiecentrum in Luik (Paradis-Toren) (47,0 miljoen €) en aan de renovatie van het gebouw Brederode 13 (10,1 miljoen €).

Voor 2015 komt het geïnvesteerde bedrag in de portefeuille van Befimmo en Fedimmo op 22,6 miljoen €. Ze investeerde onder meer in het project WTC IV (7,10 miljoen €), waarvan de vergunning werd uitgevoerd. Ook zette ze de renovatie van de gebouwen Brederode 9 en Namur 48 (4,08 miljoen €) verder en startte met het Guimard-project (0,5 miljoen €).

Ten slotte, verkocht Befimmo in 2014 vijf gebouwen in Wallonië (de gebouwen rue Pépin 5, 22 en 31, en rue Henri Lemaître 3 in Namen en het gebouw rue Rennequin-Sualet 28 in Luik). In 2015 verkocht Befimmo twee gebouwen in Wallonië (de gebouwen Mons 2 en Namen aan de avenue de Stassart 9) en één gebouw in Vlaanderen, Izegem aan de Kasteelstraat 19. Deze drie verkochte gebouwen droegen vanaf 1 januari 2015 en tot hun verkoopdatum voor 0,21 miljoen € bij tot het operationeel resultaat van de gebouwen.

18. Andere materiële vaste activa

D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	997	709
Andere materiële vaste activa	997	709

19. Financiële vlottende en vaste activa

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Activa aan reële waarde via resultaat	49 979	15 284
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	49 979	15 284
<i>Optie - CAP</i>	542	258
<i>Forward - IRS</i>	13 681	10 032
<i>Forward - CCS</i>	35 756	4 994
Leningen en vorderingen	2 694	4 041
Andere	2 136	2 136
Financiële vaste activa	54 809	21 461
B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Leningen en vorderingen	1 814	1 740
Financiële vlottende activa	1 814	1 740

De rubriek "Activa aan reële waarde via resultaat" geeft de waardering tegen reële waarde weer van de afgeleide financiële instrumenten, volgens de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*, die een positieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen (zie toelichting 27 van deze financiële staten). Befimmo past geen indekkingsboekhouding toe voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten beschouwd als tradinginstrumenten volgens de IFRS-normen en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, geboekt op de resultatenrekening onder de rubriek XXIII van het financieel resultaat – "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen". De derivaten werden op 31 december 2015 gewaardeerd op basis van de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen kredietrisico (DVA), volgens de norm IFRS 13, zoals beschreven staat in toelichting 32 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde verplichtingen, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de verplichtingen van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald op grond van gegevens die (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CCS- en CAP-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: informatieverschaffing*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van variaties van de rentevoeten en deviezen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De rubriek "Leningen en vorderingen" omvat diverse bedragen die terugvorderbaar zijn bij tegenpartijen van de Vennootschap. Het grootste heeft te maken met de betalingswijze van het Waals Gewest bij de verkoop van het gebouw Mons 1 in 2013.

Om de verbintenissen te dekken die de NV Blue Tower in 2012 nam ten opzichte van Aedifica en met name de verbintenis om bepaalde werken uit te voeren om de structuur van de kelderverdiepingen van het gebouw Blue Tower aan te passen (zie punt 35.1.7. hierna), werd een waarborg van 2,1 miljoen € gesteld ten gunste van Aedifica, die het belangrijkste bedrag in de rubriek "Andere" vertegenwoordigt.

20. Vorderingen financiële leasing

Deze rubriek houdt verband met financiële leasingcontracten (overeenkomstig de norm IAS 17) en omvat op 31 december 2015 enkel het actief dat het gebouw in Wandre vertegenwoordigt. Dit actief heeft een reële waarde van 1.943 duizend €, vergeleken met de afgeschreven kostprijs van 1.770 duizend €.

21. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen ontstaan uit het huurgeld of uit de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's (zie toelichting 32.A. van deze financiële staten) bevat een gedeelte over het kredietrisico, dat de blootstelling van de Vennootschap aan deze vorderingen, inzake de tegenpartij maar ook inzake de vervaldag, analyseert.

22. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Belastingen	11 254	517
Bezoldigingen en sociale lasten	61	-
Andere	1 681	3 044
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12 996	3 562

Het bedrag in de subrubriek "Belastingen" bestaat vooral uit terug te vorderen BTW verbonden aan de bouw van het Gateway-gebouw. Het bedrag in de subrubriek "Andere" bestaat voornamelijk uit een vordering van 1,7 miljoen € die een voorziening neutraliseert die verband houdt met een lopend geschil, dat zich voordeed vóór de aankoop van de vennootschap Ringcenter NV (gebouw Paviljoen) en waarvan de afloop geen effect zal hebben op de Vennootschap.

23. Kas en kasequivalenten

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Beschikbare waarden	215	82

De Vennootschap heeft een structurele schuldenlast en dus bestaan de beschikbare waarden bijna uitsluitend uit positieve saldi op de verschillende bankrekeningen van de Vennootschap.

24. Overlopende rekeningen – activa

G. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Voorafbetaalde vastgoedkosten	78	247
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	190	522
Andere	3 271	3 114
Overlopende rekeningen	3 540	3 883

Deze rubriek omvat:

- de vooraf betaalde vastgoedkosten;
- de vooraf betaalde interesten en andere financiële lasten, voornamelijk verbonden aan het handelspapierprogramma;
- in de subrubriek "Andere": vooral de te ontvangen financiële opbrengsten die enerzijds verbonden zijn aan een receiver's IRS die werd afgesloten bij de obligatielening in april 2011 (2,1 miljoen €), en anderzijds aan de CCS die bij de USPP werden afgesloten (0,6 miljoen €). De kenmerken van deze instrumenten zijn opgenomen in de tabel van toelichting 32 van deze financiële staten.

25. Kapitaal en reserves

(in duizend €)		31.12.15	31.12.14
A. Kapitaal		323 661	319 066
(+)	Geplaatst kapitaal	334 464	329 413
(-)	Kosten kapitaalverhoging	-10 803	-10 347
B. Uitgiftepremies		702 548	688 688
C. Reserves		198 497	175 070
(+)	(a) Wettelijke reserve	1 295	1 295
(+/-)	(b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	105 017	93 634
(-)	(c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-40 237	-37 889
(+/-)	(e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-11 001	-9 039
(-)	(h) Reserve voor eigen aandelen	-	-29 678
(+/-)	(j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 112	- 243
(+/-)	(m) Andere reserves	19 818	19 818
(+/-)	(n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	123 716	137 173

Het kapitaal en de uitgiftepremies werden dit jaar verhoogd op 18 december 2015 in het kader van het voorschot op keuzedividend in aandelen dat de Raad van Bestuur van Befimmo toekende op 19 november 2015 (18,9 miljoen € - buiten kosten). Deze rubrieken werden ook beïnvloed door de activering van de kosten in verband met de verkoop van eigen aandelen op 30 november 2015 door Befimmo.

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar. Buiten de bestemming van het resultaat van vorig boekjaar (12,6 miljoen €) en de betaling van het dividendsaldo 2014 (-19 miljoen €), werden de reserves in 2015 ook beïnvloed door:

- het resultaat van de verkoop van eigen aandelen (impact van +29,7 miljoen €) werd rechtstreeks bij de reserves geboekt;
- het resultaat dat rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt werd, volgens de norm IAS 19 R, dat de actuariële verschillen van de toegezegde pensioenregelingen vertegenwoordigt (impact van 0,1 miljoen €).

26. Langlopende en kortlopende financiële schulden

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.15	31.12.14
Kredietinstellingen		209 080	175 880
Andere		450 280	358 381
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 910	161 842
	<i>EUPP</i>	103 813	30 000
	<i>USPP</i>	182 809	164 579
	<i>Verkregen waarborgen</i>	1 749	1 960
Langlopende financiële schulden		659 360	534 261
B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.15	31.12.14
Kredietinstellingen		70 797	30 763
Andere		393 750	483 538
	<i>Handelpapier</i>	393 750	373 500
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	110 038
Kortlopende financiële schulden		464 547	514 301

Bij gelijke perimeter en rekening houdend met de geleidelijke financiering van het Gateway-gebouw en de heronderhandeling van een bilaterale lijn voor een bedrag van 100 miljoen € begin 2016, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot eind het eerste kwartaal van 2017. Hoewel het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting, volgens de norm IAS 1, beschikt de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

De rubrieken van de "Kredietinstellingen" (langlopend en kortlopend) omvatten alle bankfinancieringen van de Vennootschap. Deze rubrieken omvatten dus ook de drie financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van toekomstige vruchtgebruikvorderingen of -vergoedingen.

In de rubriek "Andere – Obligatie-uitgiftes" is het notioneel bedrag opgenomen van de obligatie-uitgifte in april 2011 voor 162 miljoen €.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de lasten die verband houden met de uitgifte van deze obligatielening gespreid over de duur van de financiering. Zo ook worden het verschil tussen de uitgifteprijs en het boekhoudkundig pari gespreid over de duur van de lening en geboekt als financieel resultaat.

De rubriek “Andere – EUPP” omvat de schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 104 miljoen €, waarvan 59 miljoen € met vaste rentevoet en 45 miljoen € met variabele rentevoet. De Europese private plaatsingen die in 2015 gebeurden, betreffen 74 miljoen €. Overeenkomstig de IFRS-normen worden de kosten in verband met de uitgifte van de plaatsing tegen variabele rentevoeten, gespreid over de looptijd van de financiering.

De rubriek “Andere – USPP” omvat de USPP-schuld, die in mei 2012 werd aangegaan en die tegen reële waarde wordt gewaardeerd.

In de rubriek “Andere – Handelspapier” is het uitstaande handelspapier dat door de Vennootschap op de afsluitingsdatum is uitgegeven, opgenomen.

De rubriek “Andere – Verkregen waarborgen” omvat het bedrag van de in kas ontvangen huurwaarborgen van de huurders in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes, komt de waarde van de geboekte activa en verplichtingen overeen met hun reële waarde, met uitzondering van:

- de financieringen in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruikvergoedingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van 85,7 miljoen € op 31 december 2015;
- de obligatie-uitgifte;
- de Europese private plaatsingen met vaste rentevoeten.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en de marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde en in reële waarde (met uitzondering van de USPP-schuld die al tegen reële waarde wordt geboekt) op het einde van het boekjaar 2015.

De reële waarde van de overdrachten van de vorderingen op toekomstige huurinkomsten/vruchtgebruikvergoedingen, evenals van de schuld van de Europese private plaatsingen, wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van de curve van de nulcouponrente op 31 december 2015. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2). De reële waarde van de obligatie-uitgifte wordt bekomen op basis van de marktnoteringen (niveau 1).

De reële waarde van deze financieringen wordt in onderstaande tabel vermeld als informatie.

(in duizend €)	Niveau volgens IFRS	Reële waarde	Boekwaarde
Retail bond	1	168 181	161 910
EUPP	2	59 842	59 000
Verkoop van vorderingen	2	94 077	85 729

27. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Toegelaten indekkingsinstrumenten	15 169	23 362
Indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	15 169	23 362
<i>Optie - CAP en COLLAR</i>	1 698	1 548
<i>Forward – IRS</i>	13 471	21 814
<i>Forward – CCS</i>	-	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	15 169	23 362
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Toegelaten indekkingsinstrumenten	-	161
Indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	-	161
<i>Forward – IRS</i>	-	161
Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	161

De rubrieken “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” weerspiegelen uitsluitend de waardering tegen reële waarde van de financiële instrumenten, overeenkomstig de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*, die een negatieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde geboekt in de overeenstemmende rubriek van het actief (zie toelichting 19 van deze financiële staten). Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, in de resultatenrekening geboekt in de rubriek XXIII van het financieel resultaat – “Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen”. De derivaten werden op 31 december 2015 gewaardeerd rekening houdend met de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen krediet-risico (DVA) overeenkomstig IFRS 13, zoals beschreven in de toelichting 32 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde obligaties, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de obligaties van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald met behulp van (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembare gegevens, die echter geen prijzen zijn die op een actieve markt worden genoteerd. Bijgevolg behoren de IRS-, CCS- en COLLAR-contracten tot het niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarde, zoals bepaald door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: informatieverschaffing*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze toch uitsluitend bestemd voor de indekking van het risico van de variaties van de rente en deviezen, en niet voor speculatieve doeleinden.

28. Voorzieningen

A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Pensioenen	-	412
Andere	2 239	2 442
Kortlopende voorzieningen	2 239	2 854

In 2015 omvat deze rubriek voornamelijk een voorziening in verband met een lopend geschil, dat ontstond vóór de verwerving van de vennootschap Ringcenter NV (gebouw Pavilion) en waarvan de afloop geen impact zal hebben op de Vennootschap (een vordering voor eenzelfde bedrag werd in de rekeningen geboekt – toelichting 22 van deze financiële staten). Ze bevat bovendien een voorziening voor wettelijke conformiteitswerkzaamheden.

29. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Andere	56 483	57 277
<i>Leveranciers</i>	21 359	20 523
<i>Huurders</i>	10 156	16 012
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	24 967	20 741
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	56 483	57 277

De rubriek "Andere" bestaat uit drie subrubrieken:

- leveranciers: bevat de bedragen die verschuldigd zijn aan de verschillende leveranciers van goederen en aan dienstverleners;
- huurders: bevat de ontvangen voorschotten als provisies voor gemeenschappelijke lasten die op voorhand door de huurders worden betaald;
- belastingen, vergoedingen en sociale lasten: bevat voornamelijk de bedragen van schulden in verband met taksen en voorheffingen die de Vennootschap verschuldigd is. Op 31 december 2015 vertegenwoordigt een bedrag van 14,1 miljoen € alleen al de roerende voorheffing die moet betaald worden op het voorschot op dividend dat eind december 2015 uitgekeerd werd.

30. Andere kortlopende verplichtingen

Deze rubriek bevat vooral een schuld van 2,5 miljoen € in het kader van een overeenkomst in verband met de impact van een investeringsproject op bestaande contractuele verbintenissen en de te betalen schulden met betrekking tot de coupons van de Befimmo-aandelen en de presentiegelden van de Bestuurders van de Vennootschap.

31. Overlopende rekeningen – verplichtingen

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	23 987	13 728
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	8 228	7 916
Andere	6	15
Overlopende rekeningen	32 221	21 659

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk:

- de vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomsten, waaronder de bedragen van ontvangen huurgelden in verband met de latere periodes. Voordien werden de ontvangen voorschotten op de huurgelden als ontvangen voorschotten geboekt op de passiefzijde van de balans in de rubriek “Handelsschulden”;
- de opgelopen, niet vervallen financiële intresten en kosten, met name de intresten op de obligatielening die in april 2011 werd uitgegeven (4,9 miljoen €), op de andere financieringen tegen vaste rentevoet (1,9 miljoen €), en op de financiële indekkingsinstrumenten (0,5 miljoen €).

32. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen

De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's hierna vult het gedeelte “Risicofactoren” op pagina 2 van het beheersverslag aan.

A. Kredietrisico

De lezer wordt verwezen naar pagina's 31 en 32 van het beheersverslag, om kennis te nemen van de verdeling van de huurdersportefeuille van Befimmo.

De tabellen hierna geven de bedragen weer van het maximale kredietrisico waaraan de Vennootschap op de afsluitingsdatum is blootgesteld, per categorie van tegenpartij:

31.12.15 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	54 809	52 110	4	2 694	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 664	-	-	1 638	25
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	1 814	420	48	1 347	-
C. Vorderingen financiële leasing	131	-	-	131	-
D. Handelsvorderingen	21 226	742	10 737	9 747	-
E. Andere vlottende activa	1 681	-	1 681	-	-
F. Kas en kasequivalenten	215	214	-	-	1
Totaal financiële activa	81 541	53 486	12 470	15 557	27

31.12.14 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	21 461	17 415	4	4 041	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 794	-	-	1 769	25
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	1 740	392	-	1 347	1
C. Vorderingen financiële leasing	128	-	-	128	-
D. Handelsvorderingen	20 529	670	9 351	10 508	-
E. Andere vlottende activa	3 044	-	1 681	1 363	-
F. Kas en kasequivalenten	82	82	-	-	1
Totaal financiële activa	48 778	18 558	11 036	19 157	27

Alle financiële activa van de tabel hiervoor maken deel uit van de categorie “Leningen en vorderingen”, volgens de norm IAS 39, met uitzondering van de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten (die volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten worden beschouwd), die het grootste deel van de “Langlopende financiële vaste activa” vormen en die tegen hun reële waarde worden gewaardeerd via de resultatenrekening. De reële waarde van de financiële instrumenten houdt rekening met het kredietrisico van Befimmo op haar bancaire tegenpartijen en van haar tegenpartijen op Befimmo, overeenkomstig de norm IFRS 13. De financiële activa van de tabel hiervoor behoren, behalve de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten, tot het niveau 2 volgens de IFRS-13 norm.

Teneinde de risico's van de tegenpartijen te beperken in het kader van de vastgoedverhuuractiviteit, maar ook bij investerings- of desinvesteringsoperaties of werken, heeft Befimmo de volgende garanties gekregen:

(in duizend €)		31.12.15	31.12.14
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/ bankgaranties	14 817	15 781
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	1 749	1 960
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	26 263	27 219
Waarborgen op verwerving	Bankgaranties	16 000	16 000
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		58 829	60 959

Befimmo volgt de inning van haar vorderingen geregeld op. Hierna volgt een overzicht van de vervaldagen van de handelsvorderingen op de afsluitingsdatum:

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	4 210	737	420	15 838	21 204
Dubieuze debiteuren	1 674	94	1	-	1 769
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 651	- 94	- 1	-	-1 746
Op 31.12.15	4 232 ¹	737	420	15 838	21 226
Niet-dubieuze vorderingen	1 902	1 390	1 101	16 090	20 483
Dubieuze debiteuren	1 231	-	714	-	1 945
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 231	-	- 667	-	-1 898
Op 31.12.14	1 902 ¹	1 390	1 147	16 090	20 529

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand werd een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd. Eind 2015 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2015 waardeverminderingen geregistreerd voor 384.712 € (tegen 830.584 € in 2014). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 434.524 € in 2015 (tegen 379.450 € in 2014).

B. Risico's verbonden met de financieringen, de financiële indekkingsinstrumenten en hun waardering

De lezer wordt verwezen:

- naar pagina 51 van het beheersverslag om kennis te nemen van de financiële structuur van Befimmo en meer bepaald van haar beleid van herfinanciering en dekking van de rente- en wisselkoersrisico's.
- op pagina 6 van het beheersverslag om kennis te nemen van de analyse van de gevoeligheid van het resultaat voor de variaties van de rentevoeten.

(in duizend €)	31.12.15	31.12.14
Schulden met variabele rentevoet	173 125	87 326
<i>Bilaterale lijnen</i>	128 312	87 326
<i>EUPP</i>	44 813	-
Schulden met vaste rentevoet	484 486	444 975
<i>USPP</i>	182 809	164 579
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 910	161 842
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	80 767	88 554
<i>EUPP</i>	59 000	30 000
Verkregen waarborgen	1 749	1 960
B. Langlopende schuldenlast	659 360	534 261
Schulden met variabele rentevoet	459 586	399 517
<i>Bilaterale lijnen</i>	65 836	26 017
<i>Handelspapier</i>	393 750	373 500
Schulden met vaste rentevoet	4 962	114 784
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	4 962	4 746
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	110 038
B. Kortlopende schuldenlast	464 547	514 301
Totale schuldenlast	1 123 907	1 048 562

Befimmo legde in de loop van 2015 een bilaterale lijn aan bij een bankinstelling voor een bedrag van 30 miljoen € en heronderhandelde ook de financiële en juridische voorwaarden van bilaterale lijnen bij drie bankinstellingen voor een totaalbedrag van 415 miljoen €. Daarnaast deed ze in 2015 ook Europese private schuldplaatsingen voor een totaalbedrag van 74 miljoen €. Bovendien werd het maximumbedrag van het handelspapierprogramma opgetrokken tot 600 miljoen €.

Bij gelijkblijvende perimeter, rekening houdend met de geleidelijke financiering van het Gateway-project en de heronderhandeling van een bilaterale lijn voor een bedrag van 100 miljoen € begin 2016, zijn de financieringsbehoeften van de Vennootschap gedekt tot het einde van het eerste kwartaal 2017.

Op 31 december 2015 is de financiering waarover de Vennootschap beschikt, hoofdzakelijk samengesteld² uit:

- verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 838 miljoen €, die vervallen in september/november/december 2016 (198 miljoen €), december 2017 (75 miljoen €), maart 2018 (50 miljoen €), januari/juli/november 2019 (250 miljoen €), september/december 2020 (230 miljoen €) en juni 2021 (35 miljoen €);
- een obligatielening die uitgegeven werd in april 2011, voor een bedrag van 162 miljoen € en een looptijd van 6 jaar;

1. Bedrag dat hoofdzakelijk verschuldigd is door de openbare instellingen.

2. De vermelde bedragen zijn nominale bedragen, zonder de impact van de spreiding van de kosten voor de uitgiftes van leningen en de heraanleg van het boekhoudkundig pari.

- een private plaatsing van obligaties met vaste rentevoet in de Verenigde Staten (USPP) in US Dollar en Pond Sterling, aangegaan in mei 2012, voor een omgerekend bedrag van 150,3 miljoen €, die vervalt in 2019 (82,77 miljoen €) en 2020 (67,49 miljoen €);
- Europese private plaatsingen van obligaties met vaste rentevoet in € voor een totaalbedrag van 59 miljoen €, waarvan 15 miljoen € vervalt in 2018, 10 miljoen € vervalt in 2022, 3 miljoen € vervalt in 2023, 12 miljoen € vervalt in 2024 en 19 miljoen € vervalt in 2025;
- een Europese private plaatsing van obligaties met variabele rentevoet in € voor een totaalbedrag van 45 miljoen €, die in april 2022 vervalt;
- een aantal leningen met vaste rentevoet, voor een totaal restbedrag van 85,7 miljoen €, dat overeenkomt met de overdracht van toekomstige huurvorderingen of vruchtgebruikvergoedingen (niet-geïndexeerd) op vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo en twee gebouwen van Befimmo NV.

Om de kosten voor haar financieringen te drukken, heeft Befimmo een handelspapierprogramma opgezet voor een bedrag dat maximaal tot 600 miljoen € kan gaan. Op 31 december 2015 was dit programma voor 393,75 miljoen € benut. Het beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende financieringslijnen bestaan die hieronder beschreven zijn.

Daarnaast bracht de toepassing van het beleid van in dekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina's 52 en 53, de Vennootschap ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële indekkingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2015):

	VALUTA		€		Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet	
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet		Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet		
Aangekochte CAP	2	Option			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	1,00%	febr. 2013	febr. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			50	1,50%	jan. 2014	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,50%	febr. 2014	febr. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	0,50%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	0,85%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	2,25%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			30	0,82%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	apr. 2011	apr. 2017	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	apr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	okt. 2015	okt. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS ⁴	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

3. Het aangaan van COLLAR maakt het mogelijk om de impact van de stijging van de rentevoeten te plafonneren (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rentevoet te betalen (FLOOR).

4. De rentevoeten in € zijn marge inbegrepen voor de CCS. De rentes zijn toepasbaar vanaf 1 juni 2015.

De toepassing van het indekkingsbeleid krijgt concrete vorm met de herhaalde aankoop van indekkingsinstrumenten van het optionele type of van IRS. Ter herinnering, de CCS werden afgesloten in maart 2012 om het wisselkoersrisico te dekken dat verbonden is aan de USPP in Pond Sterling en in US Dollar.

Op 31 december 2015 ligt de dekkingsratio op 77,20%. Rekening houdend met de indekkingsinstrumenten die vanaf de eerste week van januari 2016 actief zijn, komt de hedge ratio op 96,9%.

De staat van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2014 wordt hieronder uiteengezet.

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	VALUTA		€		Ingedekte periode		Referentie interestvoet
			Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet			
Aangekochte CAP	2	Optie			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			25	1,00%	febr. 2013	febr. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			50	1,50%	jan. 2014	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			20	1,50%	febr. 2014	febr. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ¹	2	Optie			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			30	2,25%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Verkochte FLOOR ¹	2	Optie			30	0,82%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	april 2011	april 2017	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			35	2,04%	sept. 2011	maart 2015	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	juli 2014	juli 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	2,84%	jan. 2016	jan. 2021	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS	2	Forward	75 USD	4,83%	56	4,54%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	4,53%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS	2	Forward	90 USD	5,05%	67	4,77%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het verschil in reële waarde dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, rechtstreeks en volledig in de resultatenrekening geboekt. Zelfs indien de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van rentevoetstijgingen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt bepaald op grond van gegevens die onrechtstreeks waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CCS-, CAP- en COLLAR-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 7 - *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De waardering van de derivaten op 31 december 2015 werd beïnvloed door de verrekening van de aanpassingen aan de kredietwaarde van de tegenpartijen (CVA) en van het eigen kredietrisico (DVA), overeenkomstig norm IFRS 13. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten worden berekend op basis van de genoteerde obligaties of, bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds, en van de genoteerde obligaties van Befimmo anderzijds.

De Venootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

1. De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. De verkoop van een FLOOR gebeurt enkel tegelijk met de aankoop van een CAP, voor een zelfde notioneel bedrag en een zelfde duur. De combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR vormt een COLLAR.

De reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten volgens de verschillende klassen is hieronder te vinden:

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2015	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	542	-1 698
Forward	2	13 681	-13 471
CCS	2	35 756	-
		49 979	-15 169

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.2014	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	258	-1 548
Forward	2	10 032	-21 975
CCS	2	4 994	-
		15 284	-23 523

De Vennootschap voert geen waardecompensatie uit van haar financiële instrumenten die op de actief- en de passiefzijde van de balans worden geboekt. De bedragen van de financiële activa en van de financiële verplichtingen die opgenomen zijn in haar financieel overzicht zijn dus brutobedragen.

De ISDA-overeenkomsten met de tegenpartijen over de financiële instrumenten voorzien in de compensatie tussen de geactiveerde financiële indekkingsinstrumenten en de deze die op de passiefzijde van de balans worden geboekt bij gebrek. De partijen wisselden geen enkel onderpand uit.

Het potentieel effect van de compensatie van de contracten van de financiële indekkingsinstrumenten wordt hierna uiteengezet:

Effect van afdwingbare verrekeningsovereenkomsten ² (in duizend €)	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat		I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14
Totaal financiële indekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	50 838	15 374	15 346	24 295
Afdwingbare verrekening	-15 346	-14 639	-15 346	-14 639
Nettobedragen	35 492	735	-	9 657

De USPP-schuld die opgenomen is in de balansrubriek I.B.c. is geboekt tegen de reële waarde (niveau 2). Er werd gekozen voor de optie van de reële waarde volgens IAS 39, omdat deze schuld specifiek afgedekt is tegen rente- en wisselkoersrisico's. Deze dekking is ook tegen de reële waarde gewaardeerd. De reële waarde van de USPP-schuld wordt bepaald door actualisering van de toekomstige stromen op basis van de rentevoetcurves die op de markt waargenomen werden (in US Dollar en Pond Sterling), op de datum van de afsluiting van deze rekeningen, waaraan de kredietmarge werd toegevoegd. Het aldus bepaalde notionele bedrag wordt omgerekend tegen de slotkoers om de reële waarde in Euro te bekomen.

Overeenkomstig de Voornaamste Boekhoudprincipes worden de waardevariëaties die de afgeleide financiële instrumenten die de Vennootschap bezit tijdens het boekjaar ondergingen, in onderstaande tabel beschreven:

(in duizend €)	Aanvankelijke reële waarde	Aankoop en verkoop tijdens het boekjaar	Variatie op reële waarde in de resultatenrekening	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	Reële waarde bij afsluiting
Boekjaar 31.12.15	-8 240	24 986	18 205	-142	34 809
Boekjaar 31.12.14	-4 688	493	-4 045	-	-8 240

In het kader van haar indekkingsbeleid, voerde de Vennootschap tijdens het boekjaar een aantal verrichtingen uit op haar indekkingsinstrumenten:

- de aankoop van zeven IRS voor een totaal notioneel bedrag van 175 miljoen € die de periodes van januari 2016 tot januari 2024 (75 miljoen €), tot juli 2024 (50 miljoen €) en tot april 2025 (50 miljoen €) dekt; het gemiddelde rentetarief van de IRS bedraagt 0,4872%;
- de aankoop van twee CAP tegen respectievelijk 0,50% (30 miljoen €) en 0,85% (25 miljoen €) die een periode van 5 jaar dekken, die inging in juli 2015;
- de aankoop van een COLLAR tegen (0,5475% - 1,15%) (20 miljoen €), die een periode van 6 jaar dekt, met ingang van januari 2016;
- de verlenging van twee bestaande IRS met 7 en 8 jaar extra (voor een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen €), die oorspronkelijk tot begin 2017 liepen.

2. De bedragen 50.838 duizend € en 15.346 duizend € zijn uitgezonderd CVA/DVA.

Daarnaast herstructureerde Befimmo tijdens het boekjaar 2015 een aantal IRS (met betrekking tot een totaal notioneel bedrag van 140 miljoen €), evenals haar Cross Currency Swaps (met betrekking tot een totaal notioneel bedrag van 150 miljoen €), met de aanpassing van hun indekkingsniveaus aan de marktpercentages.

Begin 2016 ging Befimmo twee IRS aan voor een notioneel bedrag van 55 miljoen € die eind 2025 in hun maturiteit komen.

C. Risico van financiële liquiditeit

De lezer wordt verwezen naar pagina 7 van het beheersverslag voor meer informatie over het risico van financiële liquiditeit.

De (gewogen) gemiddelde resterende duur van de financieringen van Befimmo bedraagt 3,99 jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (31.12.15)	Totaal	< 1 jaar	tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	659 360	-	523 839	135 521
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	464 547	464 547	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33 126	33 126	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 920	4 920	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 161 954	502 594	523 839	135 521

VERPLICHTINGEN (31.12.14)	Totaal	< 1 jaar	tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	534 261	-	389 208	145 052
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	514 301	514 301	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	37 786	37 786	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 607	4 607	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 090 956	556 695	389 208	145 052

De financiële verplichtingen in bovenstaande tabel behoren tot niveau 2 volgens de IFRS 13-norm en worden geboekt tegen de afgeschreven kostprijs, met uitzondering van de USPP-schuld die tegen de reële waarde gewaardeerd wordt op de afsluitdatum. Volgens IFRS 13 behoort de schuld tegen de reële waarde tot het niveau 2, uitgezonderd de retail bond die tot niveau 1 behoort.

33. Personeelsbeloningen

G4-EC2

G4-EC3

Op 31 december 2015 geniet het personeel van Befimmo een toegezegde pensioenregeling. Deze voorziet in de uitbetaling van een rustpensioen, berekend op basis van de laatste bezoldiging en van de diensttijd, en van een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen de prestaties in de vorm van kapitaal vereffend worden.

De pensioenregeling wordt gefinancierd door dotaties aan het pensioenfonds AG Real Estate OFP, en door de betaling van vastgelegde bijdragen aan een groepsverzekering. Het plan voorziet in de storting van bijdragen door de deelnemers boven een zeker loonniveau.

De ingevoerde pensioenregeling staat bloot aan een aantal risico's, zoals het rentevoetrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het risico verbonden aan de aandelenmarkten, het wisselkoersrisico, het inflatierisico, het risico verbonden aan de beheerder, het risico verbonden aan de evolutie van de wettelijke pensioenen en aan de evolutie van de levensverwachting.

Elk jaar voeren onafhankelijke actuarissen een actuariële evaluatie uit, overeenkomstig de norm IAS 19.

In het boekjaar 2015 werden volgende wijzigingen aangebracht aan de aanvullende pensioenregeling van de Vennootschap:

- 1) de medewerkers in dienst op 31 december 2015 kregen de keuze om enerzijds, verder de bestaande toegezegde pensioenregeling te genieten, of anderzijds over te stappen naar een nieuwe groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen, vanaf 1 januari 2016. Deze groepsverzekering voorziet enkel werkgeversbijdragen.
- 2) De nieuwe medewerkers, die vanaf 1 januari 2016 aangeworven worden, kunnen enkel aansluiten bij de nieuwe groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen. Conform de Belgische wetgeving zijn de pensioenstelsels van het type toegezegde bijdragen onderworpen aan een minimaal rendement dat de werkgever moet garanderen (1,75% voor 2016).
- 3) De activa die de verbintenissen van de Vennootschap ivm de toegezegde pensioenregeling dekken, werden overgeheveld van het pensioenfonds AG Real Estate OFP naar een verzekeringsmaatschappij. De activa van het nieuwe plan met toegezegde bijdragen worden door die zelfde verzekeringsmaatschappij beheerd.

De huidige waarde van de verplichting en van de activa evolueerde als volgt:

(in duizend €)	Contante waarde van de verplichtingen	Reële waarde van de fonds- beleggingen	Totaal (activa)/ tekort	Impact van het actief- plafond ¹	Netto (-activa)/ -verplich- tingen
Op 31 december 2013 (herwerkt IAS 19R)	7 027	-7 060	- 34	34	0
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	752	0	752		752
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)	0	0	0		0
Afwikkeling (winst)/verlies	0	0	0		0
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	270	- 260	11		11
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	1 022	- 260	762		762
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen			0		0
Veranderingen in de financiële hypothesen	1 028		1 028		1 028
Ervaringsaanpassingen	- 113		- 113		- 113
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		- 350	- 350		- 350
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				- 34	- 34
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	914	- 350	564	- 34	530
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	1 936	- 610	1 327	- 34	1 293
Werknemersbijdragen	47	- 47	0		0
Werkgeversbijdragen	0	- 881	- 881		- 881
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 204	204	0		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					0
Kasstroom	- 156	- 725	- 881		- 881
Op 31 december 2014	8 807	-8 395	412	0	412
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	1 081		1 081		1 081
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)	- 398		- 398		- 398
Afwikkeling (winst)/verlies			0		0
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensuitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	197	- 177	21		21
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	880	- 177	703		703
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen	0	0	0		0
Veranderingen in de financiële hypothesen	- 549	0	- 549		- 549
Ervaringsaanpassingen	- 95	0	- 95		- 95
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		129	129		129
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)			0	384	384
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	- 644	129	- 516	384	- 131
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	235	- 48	187	384	572
Werknemersbijdragen	60	- 60	0	0	0
Werkgeversbijdragen	0	- 984	- 984	0	- 984
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 150	150	0	0	0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					0
Kasstroom	- 90	- 894	- 984	0	- 984
Op 31 december 2015	8 953	-9 337	- 384	384	0

1. Indien een netto-actief bestaat zal het niet erkend worden.

De kosten van de geleverde diensten zijn inbegrepen in de rubriek "Algemene kosten van de Venootschap" van de IFRS-resultatenrekening.

Het rendementspercentage op activa voor het boekjaar 2015 bedraagt 3,41%, berekend door weging van de rendementspercentages op het pensioenfonds en op de groepsverzekering. De activa van de regeling zijn als volgt verdeeld:

- a) Groepsverzekering (tak 21): 2.718 duizend €;
- b) Pensioenfonds: 6.619 duizend €, waarvan 31% in aandelen geïnvesteerd is, 56% in obligaties en 13% in cash en andere beleggingen.

De pensioenverplichtingen voor de actieve deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 23 jaar. De pensioenverplichtingen worden gefinancierd op basis van de "projected unit credit" methode. Het effectief rendement van de activa tijdens het boekjaar is positief met 677 duizend €. Voor het boekjaar 2014 was het positief met 610 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypothesen zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.15	31.12.14
Verdisconteringspercentage	2,25%	2,00%
Verwachte salarisstijging	3,00%	3,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	2,25%	2,00%
Verwachte pensioenstijging	1,70%	1,70%
Sterfetablel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2016 worden op 1.491 duizend € geraamd.

Ook werd een analyse uitgevoerd van de gevoeligheid van de pensioenverplichting voor de variatie van verschillende hypothesen:

Parameters	Hypothesen	Impact op de contante waarde van de verplichtingen
Verdisconteringspercentage	0,50%	Daling van 10,85%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	Stijging met 12,25%
Inflatie	0,50%	Stijging met 12,00%
Inflatie	-0,50%	Daling van 10,75%
Salarisstijging	0,50%	Stijging met 9,90%
Salarisstijging	-0,50%	Daling van 10,15%
Levensverwachting	+ 1 jaar	Stijging met 3,95%

34. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: informatie volgens de norm IFRS 13

In het kader van de toepassing van de IFRS-normen waardeert Befimmo haar vastgoedportefeuille tegen de reële waarde vastgelegd volgens oordeel van de experts. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals berekend door de onafhankelijke expert, waarvan een forfaitair abbatement van 2,5%² wordt afgetrokken voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen € en van 10% of 12,5%, naargelang het Gewest, voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €. Dit abbatement van 2,5% vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt, en vertegenwoordigt het gemiddelde van de transactiekosten die daadwerkelijk werden betaald bij deze transacties.

A. Waardering tegen de reële waarde op 31 december 2015

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 230 420	2 230 420
Brussel centrum (CBD)	1 226 002	1 226 002
Brussel gedecentraliseerd	91 849	91 849
Brussel rand	144 703	144 703
Vlaanderen	493 163	493 163
Wallonië	187 882	187 882
Luxemburg stad	86 820	86 820
Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	157 386	157 386
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	2 387 806	2 387 806

2. Gemiddeld niveau van de betaalde kosten op de transacties, die de experts noteerden op de Belgische markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uiteengezet in de mededeling die BeAMA publiceerde op 8 februari 2006.

B. Toegepaste waarderingstechnieken voor niveau 3

Alle gebouwen van de portefeuille werden van bij de eerste toepassing van de norm IFRS 13 ondergebracht in de categorie niveau 3 (“reële waarde voornamelijk gebaseerd op niet-waarneembare gegevens”) zoals de norm bepaalt.

De onafhankelijke experts van de openbare GVV hanteren verschillende waarderingstechnieken om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen:

- De methode van de actualisering van de toekomstige cashflows die het gebouw zal genereren: voor deze techniek is het nodig om de nettohuurinkomsten uit het gebouw op jaarbasis tijdens een welbepaalde periode te waarderen. Op het eind van deze periode wordt een restwaarde berekend, rekening houdend met de vooropgestelde staat van het goed. Het college van experts van Befimmo past twee varianten van deze techniek toe:
 - Een zogenoemd “klassieke” methode, waarmee de toekomstige inkomsten worden berekend op basis van de lopende huurovereenkomsten en van eventuele hypothesen van heronderhandeling, die jaarlijks geïndexeerd worden volgens een hypothese op basis van marktvooruitzichten en geactualiseerd worden tegen een percentage waaruit tegelijk de situatie op de financiële en de vastgoedmarkten en de kwaliteit van de huurder blijkt. De restwaarde wordt berekend door kapitalisatie van een geraamd inkomen uit de herverhuring van het gebouw, met aftrek van een bedrag voor werken, de huurleegstand en de geraamde kosten voor commercialisering, om herverhuring volgens de vastgelegde hypothesen te waarborgen.
 - Een zogenoemde “Term & Reversion” methode, die erin bestaat om enerzijds de geactualiseerde waarde te berekenen van de contractueel vaste inkomsten op de datum van de waardering en anderzijds de restwaarde na afloop van de lopende contracten. De geactualiseerde waarde van de inkomsten wordt berekend op basis van de niet-geïndexeerde inkomsten die tegen een percentage buiten inflatie worden geactualiseerd; terwijl de restwaarde oppervlakte per oppervlakte berekend wordt op een gelijkaardige manier als de klassieke methode, die ook geactualiseerd wordt tegen een percentage buiten inflatie.
- De methode van kapitalisatie van de inkomsten: deze methode houdt in dat de geraamde huurwaarde van het gebouw wordt gekapitaliseerd met toepassing van een kapitalisatiepercentage dat strookt met de vastgoedmarkt. De keuze van het kapitalisatiepercentage is gegrond op de analyse van de vergelijkbare marktgegevens, met inbegrip van de openbaar beschikbare informatie over de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waarderingsdatum. De bekomen waarde wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals van hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten verstreken.

Deze waarderingmethoden worden gehanteerd voor de gebouwen in de portefeuille, rekening houdend met het feit dat deze optimaal worden gebruikt (“highest and best use”) wat hun bestemming betreft (bv.: een kantoorgebouw met een beter waardepotentieel als handelsruimte wordt gewaardeerd op basis van de potentiële waarde die aan deze herbestemming verbonden is).

De resultaten uit het gebruik van deze verschillende waarderingmethoden worden vervolgens getoetst aan marktreferenties, met name op het vlak van eenheidsprijzen per m² of initiële rendementen op lopende contracten.

De waarde van de projecten in ontwikkeling wordt meestal berekend op basis van de methode van kapitalisatie van de inkomsten, namelijk de kapitalisatie van een geraamde huurwaarde van het project na renovatie/bouw, eventueel gecorrigeerd met een huurmin- of meerwaarde als het project al voorverhuurd is, en waarvan het bedrag van de werken die nog moeten gebeuren om het gebouw op te leveren wordt afgetrokken.

C. Evoluties van de portefeuillewaarde tijdens het boekjaar (niveau 3)

(in duizend €)

Openingsbalans per 31 december 2014	2 285 235
Winsten/ verliezen opgenomen in de resultatenrekening	
- gerealiseerd :	967
- niet gerealiseerd :	10 984
Investerings	22 592
Overnames	75 430
Desinvesteringen	- 6 918
Overdracht tussen niveaus	-
Afsluitingsbalans per 31 december 2015	2 388 290

Er gebeurde tijdens het boekjaar geen enkele overheveling tussen niveaus (1, 2 en 3).

D. Kwantitatieve informatie betreffende de waardering tegen reële waarde op basis van “niet-waarneembare gegevens”

Kwantitatieve informatie over de waarderingen aan de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)

KANTOREN	Reële waarde op 31.12.15 (in duizend €)	Waarderings-technieken	Niet-waarneembare gegevens	Intervallen	(gewogen gemiddelde)		
Brussel centrum (CBD)	1 226 002	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	138 €/m ² - 317 €/m ²	(184 €/m ²)		
			Actualisatiegraad	1,00% - 7,00%	(1,53%)		
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,00% - 7,95%	(5,65%)		
		Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	155 €/m ² - 275 €/m ²	(195 €/m ²)		
			Kapitalisatiegraad	4,90% - 6,09%	(5,04%)		
			Brussel gedecentraliseerd	91 849	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	-
Actualisatiegraad	-	-					
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-	-					
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	70 €/m ² - 150 €/m ²	(133 €/m ²)				
	Kapitalisatiegraad	6,05% - 12,20%	(6,55%)				
	Brussel rand	144 703	Actualisatie van de cashflows		Jaarlijkse huur	-	-
Actualisatiegraad	-			-			
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-			-			
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		70 €/m ² - 125 €/m ²	(105 €/m ²)			
	Kapitalisatiegraad		6,60% - 9,00%	(7,56%)			
	Vlaanderen		493 163	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	61 €/m ² - 139 €/m ²	(110 €/m ²)
Actualisatiegraad	1,00% - 3,29%	(1,61%)					
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,24% - 7,00%	(6,47%)					
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	70 €/m ² - 115 €/m ²		(108 €/m ²)			
	Kapitalisatiegraad	5,10% - 10,00%		(5,29%)			
	Wallonië	187 882		Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	109 €/m ² - 148 €/m ²	(137 €/m ²)
Actualisatiegraad	1,00% - 1,80%		(1,58%)				
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	7,00% - 8,00%		(7,20%)				
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		60 €/m ² - 75 €/m ²	(68 €/m ²)			
	Kapitalisatiegraad		8,50% - 9,50%	(8,90%)			
	Luxemburg stad		86 820	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	-	-
Actualisatiegraad	-	-					
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-	-					
Capitalisatie-methode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-		(396 €/m ²)			
	Kapitalisatiegraad	-		(5,75%)			
	Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	157 386		Gekapitaliseerde netto-inkomsten min resterende kost van de werken	Gekapitaliseerde netto-inkomsten	3 667 €/m ² - 4 732 €/m ²	(3 942 €/m ²)
Jaarlijkse huur	165 €/m ² - 265 €/m ²		(194 €/m ²)				
Kapitalisatiegraad	4,05% - 5,60%		(4,85%)				
Resterende kost van de werken	1 238 €/m ² - 2 210 €/m ²		(1 858 €/m ²)				
TOTAAL reële waarde op 31.12.15	2 387 806						

E. Gevoeligheid van de waardering aan de variaties in de belangrijkste “niet-waarneembare gegevens”

Een variatie van + of - 5% in de geraamde huurwaarden van de gebouwen in portefeuille zou de reële waarde van de portefeuille met respectievelijk +94,8 miljoen € en -95,7 miljoen € wijzigen.

Een variatie van + of - 50 basispunten van de actualisatie- en kapitalisatiepercentages (die zowel worden gebruikt voor de methode van de kapitalisatie van de inkomsten als voor deze van de actualisatie van de toekomstige cashflows) zou leiden tot een variatie in de reële waarde van de portefeuille van respectievelijk -190,4 miljoen € en +224,2 miljoen €.

Het is belangrijk om te beklemtonen dat de niveaus van de geraamde huurwaarde en van de rendementspercentages van de gebouwen elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden. Er werd bij de voornoemde gevoeligheidstest echter geen rekening gehouden met deze correlatie. De test voorziet in variaties naar boven en naar beneden die los van elkaar staan voor deze twee parameters.

F. Waarderingsproces

Om te beantwoorden aan de vereisten van de driemaandelijke voorbereiding van de financiële staten van de Vennootschap wordt de vastgoedportefeuille ook driemaandelijks gewaardeerd als volgt:

- Op het eind van het kwartaal stuurt de Vennootschap gedetailleerde informatie over de verrichtingen die tijdens het kwartaal werden uitgevoerd naar de experts, vooral wat de verhuringen betreft (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, duur van de contracten, uit te voeren investeringen, enz.), maar ook over de aankoop en verkoop van gebouwen in voorkomend geval.
- Vervolgens ontmoet de Vennootschap elke expert om de meegedeelde informatie te bespreken, om van gedachten te wisselen over de kijk op de evolutie van de vastgoedmarkt en te antwoorden op eventuele vragen van de experts over de gebouwen in de portefeuille.
- Vervolgens nemen de experts deze informatie op in hun waarderingsmodellen. Op basis van hun marktervaring en de transacties (verhuur, aankoop, enz.) die eventueel worden genoteerd, behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun modellen gebruiken, vooral inzake geraamde huurwaarden, rendementspercentages (actualisatie- en of kapitalisatiepercentage), hypothesen betreffende de huurleegstand of de uit te voeren investeringen in de gebouwen.
- Vervolgens delen de experts de individuele waarderingscijfers van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit deze berekeningen blijken. De investeringsafdeling van Befimmo controleert ze vervolgens, opdat de Vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden voor hun berekeningen. Deze hypothesen worden ook meegedeeld aan het management van Befimmo.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingscijfers van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijks herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- De aldus geboekte waarden worden onderworpen aan de controles door het Auditcomité en de Commissaris, alvorens de Raad van Bestuur van Befimmo de financiële staten afsluit.

35. Verbintenissen

35.1. Verbintenissen tegenover derden

35.1.1. Verbintenissen tegenover de huurders

Befimmo is, in het kader van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen voor het gebouw Poelaert, ertoe verbonden om vanaf de negende verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst, een bedrag van 1 miljoen € ter beschikking van de huurnemer te stellen om de opfriswerken te dekken.

Befimmo is in het kader van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen voor het gebouw AMCA, er ook toe verbonden om de huurnemer elk jaar een bedrag van 110.000 €, BTW niet inbegrepen, ter beschikking te stellen om opfriswerken te dekken.

35.1.2. Verbintenissen tegenover de verwervers van de over te dragen gebouwen

De Belgische Staat beschikt over een optie om na afloop van de huurovereenkomst van 27,5 jaar het nieuw Financiecentrum, de Paradis-Toren in Luik, te kopen.

35.1.3. Aankoopverbintenis

Beway NV heeft er zich tot de tijdelijke vennootschap Codic Immobilier toe verbonden om de constructies van het Gateway-gebouw in Zaventem te kopen, naarmate deze vorderen, en om het saldo te betalen bij de voorlopige oplevering van het gebouw die voor het vierde kwartaal van 2016 gepland is. De aankoop betekent een totale investering van zowat 140 miljoen €, waarvan 75,4 miljoen € al geboekt is.

35.1.4. Verbintenissen tegenover erkende aannemers en ontwerpteams

Contractuele verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Befimmo contractueel met erkende aannemers en ontwerpteams aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 11,8 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de gebouwen Brederode 9/Namen 48, Blue Tower, Guimard en Media.

Contractuele verbintenissen die Fedimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Fedimmo contractueel met erkende aannemers en ontwerpteams aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 1,2 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de Paradis-Toren (nieuw Financiecentrum) en met het project WTC Toren IV.

Verbintenissen die Befimmo Property Services aanging:

De belangrijkste verbintenissen die Befimmo Property Services aanging, betreffen de verschillende contracten voor het onderhoud, de maintenance, de totale waarborg, de schoonmaak en de bewaking van de gebouwen die ze voor rekening van Befimmo beheert. De duur van deze verbintenissen wisselt naargelang van de contracten en vertegenwoordigen een jaarlijks bedrag van zowat 5 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels gefactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

35.1.5. Commercialiseringsopdrachten

Befimmo en Fedimmo hebben met een aantal agenten verbintenissen, in het kader van verhuur- en/of verkoopmandaten, om erelonen te betalen volgens de marktgebruiken.

35.1.6 Verbintenissen tegenover derden

Befimmo, Fedimmo en Axento zouden bindende huur- of investeringsaanbiedingen kunnen doen waarvan de geldigheidsduur nog loopt op de datum van de afsluiting van het boekjaar.

35.1.7. Andere verbintenissen

Krachtens de akkoorden die in 2012 werden gesloten tussen Aedifica en de NV Blue Tower Louise, is Befimmo een aantal verbintenissen aangegaan ten opzichte van Aedifica, waaronder de verbintenis om bepaalde aanpassingswerken uit te voeren aan de structuur van de ondergrondse verdiepingen van het gebouw Blue Tower, zodat Aedifica haar project voor de bouw van een residentieel gebouw kan uitvoeren. Om haar verbintenissen te dekken, heeft Befimmo een borg van 2.131 duizend €, BTW niet inbegrepen, aangelegd (in de vorm van een escrow account) ten gunste van Aedifica.

Befimmo en Fedimmo zijn ook verbonden met specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals de vastgoedexpertisedienst (in het kader van de driemaandelijkse waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille), de property management diensten van het gebouw Axento, de contracten in verband met de terbeschikkingstelling van diensten in bepaalde gebouwen, huurcontracten met derden voor parkeerplaatsen of ook nog verzekeringscontracten.

In het kader van een private internationale wedstrijd voor de oproep van projecten voor de ontwikkeling van een grondperceel in Luik (Paradis Express), verbond Fedimmo er zich toe om de deelnemers aan de wedstrijd te vergoeden voor een bedrag van maximaal 75.000 €, indien het project niet uitgevoerd zou worden.

35.2. Overdrachtsbeperkingen

Geen enkel gebouw in de portefeuille van de Vennootschap is bezwaard met een hypotheek of enige andere restrictie voor realisatiemogelijkheden of overdracht. Het enige voorbehoud hierbij komt van de standaardbepalingen in verscheidene kredietovereenkomsten (verbod tot verkoop van een gebouw dat bestemd is voor verhuring aan een bedrijf van de groep) die verder geen invloed hebben op de waarde van de gebouwen in kwestie.

Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van Befimmo bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van de opbrengsten.

Wel werden voor vijf gebouwen toekomstige huurvorderingen overgedragen en werd voor één gebouw de vruchtgebruikvergoeding overgedragen aan een financiële instelling, om zo Befimmo en Fedimmo partij te laten trekken van interessante financieringsvoorwaarden. Deze gebouwen kunnen dus niet overgedragen worden zonder voorafgaand akkoord van de cessionaris van de huurgelden of zonder de vervroegde afbetaling van de financiële schuld. Het gaat om het gebouw Poelaert en het complex Pavilion in de portefeuille van Befimmo en om vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo: Kunstlaan, Voorlopig Bewindstraat en Lambermontstraat in Brussel en Majoor Vandammestraat in Knokke.

35.3. Verstrekte waarborgen

(in duizend €)		31.12.15	31.12.14
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	102 052	10 562
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		102 052	10 562

In het kader van het project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, de Paradis-Toren in Luik, verstrekte Fedimmo twee waarborgen. De eerste is een bedrag van 5,4 miljoen € ten bate van de Regie der Gebouwen, om de goede uitvoering te waarborgen van de overheidsopdracht die op 31 maart 2009 werd afgesloten voor de terbeschikkingstelling van een gebouw om de Federale Overheidsdienst Financiën te huisvesten in Luik. Deze waarborg werd ter hoogte van 50% vrijgegeven begin januari 2015. De tweede, voor 5,1 miljoen €, werd ten gunste van de stad Luik verstrekt als waarborg van de goede uitvoering van alle stedenbouwkundige werken en lasten die opgelegd zijn in het kader van de enige vergunning die werd afgeleverd voor de uitvoering van het nieuw gebouw.

In het kader van de verwerving van het Gateway-project in toekomstige staat van afwerking heeft de Vennootschap een bankgarantie aangelegd ten bate van de tijdelijke vennootschap Codic Immobilier om de betaling van het saldo van de constructies (BTW inb.) te dekken. Het garantiebepaald bedrag vermindert naar rato van de uitgevoerde betalingen en komt op 31 december 2015 op 94,2 miljoen €.

36. Transacties met verbonden partijen

Onderstaande tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo NV.

BOEKJAAR 31.12.15 (in €)	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Naam		
Alain Devos BVBA (tot 28 april 2015) / Alain Devos (vanaf 28 april 2015)	143 000	
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten	83 000	
Sophie Goblet	75 000	
Sophie Malarme-Lecloux (benoemd op 28 april 2015)	45 000	
Benoît Godts	82 500	
Roude BVBA (tot 28 april 2015) / Jacques Rousseaux (vanaf 28 april 2015)	80 000	
Marc VH-Consult BVBA, vertegenwoordigd door Marcus Van Heddeghem (einde mandaat op 28 april 2015)	12 500	
Etienne Dewulf BVBA (tot 28 april 2015) / Etienne Dewulf (vanaf 28 april 2015)	94 000	
Guy Van Wymersch-Moons	62 500	
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt de Schepper	60 000	
Hugues Delpire	93 000	
Gedelegeerd Bestuurder - BDB Management eBVBA (tot 28 april 2015) / Benoît De Blicq (vanaf 28 april 2015)	726 059	48 933
<i>waarvan variabel</i>	225 000	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders	1 227 878	215 157
<i>waarvan variabel</i>	283 308	
Totaal	2 784 437	264 090

BOEKJAAR 31.12.14 (in €)	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Naam		
Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door André Sougné (einde mandaat 29 april 2014)	15 000	
Hugues Delpire	69 500	
Alain Devos BVBA, vertegenwoordigd door Alain Devos	121 250	
Benoît Godts	64 500	
Roude BVBA, vertegenwoordigd door Jacques Rousseaux	72 500	
Marc VH-Consult BVBA, vertegenwoordigd door Marcus Van Heddeghem	63 500	
Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door Etienne Dewulf	76 000	
Sophie Goblet	55 000	
Guy Van Wymersch-Moons	52 500	
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt de Schepper (benoemd op 29 april 2014)	40 000	
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten (benoemd op 29 april 2014)	50 500	
Gedelegeerd Bestuurder - eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door Benoît De Blicq	715 000	
<i>waarvan variabel</i>	200 000	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders	989 012	154 077
<i>waarvan variabel</i>	248 852	
Totaal	2 384 262	154 077

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 "Corporate-governanceverklaring".

De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2014 en 2015 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).

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Befimmo NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2015

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2015, het geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in het geconsolideerd overzicht van de financiële staat bedragen 2.500.234 (000) EUR en de geconsolideerde nettowinst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 97.927 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2015, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 25 maart 2016

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

(IN DUIZEND €)

	31.12.15	31.12.14
I. (+) Huurinkomsten	87 856	88 698
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 536	- 945
NETTOHUURRESULTAAT	87 319	87 753
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 328	6 686
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20 689	18 067
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-19 510	-17 641
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	607	212
VASTGOEDRESULTAAT	95 433	95 078
IX. (-) Technische kosten	-7 560	-8 371
X. (-) Commerciële kosten	- 786	- 975
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-5 005	-3 814
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 645	-1 485
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-1 382	-2 820
(+/-) Vastgoedkosten	-16 378	-17 463
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	79 054	77 614
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-6 179	-8 492
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 286	1 472
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	72 589	70 594
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 4	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26 720	-11 507
OPERATIONEEL RESULTAAT	45 864	59 088
XX. (+) Financiële opbrengsten	40 804	33 579
XXI. (-) Netto interestkosten	-23 212	-25 334
XXII. (-) Andere financiële kosten	-3 124	-2 604
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	38 581	4 998
(+/-) Financieel resultaat	53 049	10 638
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	98 913	69 726
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	-1 018	- 858
(+/-) Belastingen	-1 018	- 858
NETTORESULTAAT	97 895	68 868
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	4,41	3,19
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	131	- 530
TOTAALRESULTAAT	98 026	68 338

De Commissaris heeft over de statutaire rekeningen van Befimmo NV verslag zonder voorbehoud uitgebracht.

STATUTAIRE BALANS (IN DUIZEND €)

ACTIVA	31.12.15	31.12.14
I. Vaste activa	2 301 571	2 241 487
C. Vastgoedbeleggingen	1 360 170	1 375 860
D. Andere materiële vaste activa	696	543
E. Financiële vaste activa	940 705	865 084
II. Vlottende activa	140 746	51 240
B. Financiële vlottende activa	114 625	32 288
D. Handelsvorderingen	18 833	12 157
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 681	3 050
F. Kas en kasequivalenten	117	38
G. Overlopende rekeningen	5 489	3 706
TOTAAL ACTIVA	2 442 317	2 292 727
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.15	31.12.14
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 265 263	1 195 448
A. Kapitaal	323 661	319 066
B. Uitgiftepremies	702 548	688 688
C. Reserves	198 497	175 066
D. Nettoresultaat van het boekjaar	40 557	12 628
VERPLICHTINGEN	1 177 054	1 097 278
I. Langlopende verplichtingen	633 965	514 644
B. Langlopende financiële schulden	618 796	491 282
a. Kredietinstellingen	168 903	132 969
c. Andere	449 893	358 313
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	<i>161 910</i>	<i>161 842</i>
<i>USPP</i>	<i>182 809</i>	<i>164 579</i>
<i>EUPP</i>	<i>103 813</i>	<i>30 000</i>
<i>Verkregen waarborgen</i>	<i>1 362</i>	<i>1 892</i>
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	15 169	23 362
II. Kortlopende verplichtingen	543 089	582 634
A. Voorzieningen	2 160	2 600
B. Kortlopende financiële schulden	470 663	513 006
a. Kredietinstellingen	68 063	28 147
c. Andere	402 600	484 860
<i>Handelspapier</i>	<i>393 750</i>	<i>373 500</i>
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	<i>-</i>	<i>110 038</i>
<i>Andere</i>	<i>8 850</i>	<i>1 321</i>
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	161
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38 575	43 810
b. Andere	38 575	43 810
E. Andere kortlopende verplichtingen	2 000	1 842
F. Overlopende rekeningen	29 690	21 214
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 442 317	2 292 727

De Commissaris heeft over de statutaire rekeningen van Befimmo NV verslag zonder voorbehoud uitgebracht.

TOELICHTINGEN BIJ HET STATUTAIRE EIGEN VERMOGEN

De lezer wordt verwezen naar pagina 56 van het beheersverslag om kennis te nemen van het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat".

De evolutie van het eigen vermogen vóór en na het voorstel voor de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014 is als volgt samengesteld:

(in duizend €)	A. Kapitaal	a. Geplaatst kapitaal (+)	b. Kosten kapitaalverhoging (-)	B. Uitgiftepremië	C. Reserves	a. Wettelijke reserve (+)
EIGEN VERMOGEN op 31.12.14 (Vóór bestemming van het resultaat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	175 066	1 295
Bestemming van het resultaat 2014 aan de reserves					12 628	
Dividendsaldo van het boekjaar 2014					- 19 039	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.14 (Na bestemming van het resultaat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	168 655	1 295
Private plaatsing van eigen aandelen - 30 november 2015	- 403		- 403		29 711	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2015						
Kapitaalverhoging ingevolge voorschot op het keuzedividend	4 998	5 051	- 54	13 859		
Overige onderdelen van het totaalresultaat					131	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.15 (Vóór bestemming van het resultaat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	198 497	1 295
Voorstel bestemming van het resultaat 2015 aan de reserves ¹					40 557	
Dividendsaldo van het boekjaar 2015 ¹					- 19 798	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.15 (Na bestemming van het resultaat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	219 255	1 295

1. Maximumbedrag, onderworpen aan de goedkeuring door de Algemene Vergadering van 26 april 2016.

b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen (-)	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkings-instrumenten; die niet onderworpen zijn aan een indekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	h. Reserve voor eigen aandelen (-)	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd pensioen-regelingen (+/-)	m. Andere reserves (+/-)	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	D. Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
106 710	- 33 609	- 9 039	- 27 447	- 243	19 818	117 580	12 628	1 195 448
- 11 507	- 995	- 1 962				27 092		
						- 19 039		
95 203	- 34 604	- 11 001	- 27 447	- 243	19 818	125 633	-	
			27 447			2 264		
							- 57 338	
				131				
95 203	- 34 604	- 11 001	-	- 112	19 818	127 897	40 557	1 265 263
23 153	599	9 127				7 677		
						- 19 798		
118 356	- 34 004	- 1 873	-	- 112	19 818	115 776	-	

Onderstaande tabel is opgemaakt na toewijzing van het resultaat aan de reserves.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (in duizend €)		31.12.15
NETTOACTIEF		1 265 263
(+)	Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	334 464
(+)	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	643 790 ¹
(+)	Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	118 356 ²
(-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	- 34 004
(+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	- 1 873 ³
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 112
(+)	Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 633
(+)	Wettelijke reserve	1 295
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		1 065 549
SALDO		199 713
Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) (in duizend €)		31.12.15
NETTORESULTAAT		97 895
(+)	Afschrijvingen	275
(+)	Waardeverminderingen	366
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	- 435
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	-17 316
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	4
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	6 345 ³
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		87 135
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden ⁴ op vastgoed	- 4
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ⁴ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-
(+)	Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	-
NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)		- 4
TOTAAL (A+B) X 80%		69 704
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		-
UITKERINGSPLICHT		69 704

1. Het bedrag van 673.790 duizend € in de berekening van artikel 617 vertegenwoordigt de niet-uitkeerbare uitgiftepremies. Het verschil van 58.758 duizend € ten opzichte van het totale bedrag van de uitgiftepremies werd uitkeerbaar bij goedkeuring van de Vergadering.

2. Berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed, met inbegrip van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de dochterondernemingen.

3. Met inbegrip van de variatie van de reële waarde van de USPP-schuld, die gecompenseerd wordt door de variaties van de reële waarde van de geassocieerde Cross Currency Swaps.

4. Tegenover de acquisitiewaarde, vermeerderd met de gekapitaliseerde renovatiekosten.

INHOUDSTAFEL

202	Identificatie
204	Maatschappelijk kapitaal
205	Identiteit van de oprichter van Befimmo NV
205	Statuten van Befimmo NV
205	Naamloze Vennootschap
205	Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts
206	Groepsstructuur
206	De openbare GVV
207	De institutionele GVV
207	Profiel van het type belegger
207	Verklaringen

ALGEMENE INLICHTINGEN

G4-7

IDENTIFICATIE

G4-3

G4-5

Naam

Befimmo NV, openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

Maatschappelijke zetel

Waversesteenweg 1945 te 1160 Oudergem.

Tel.: +32 (0)2 679 38 60

De maatschappelijke zetel kan op eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur naar elke andere plaats in België worden overgebracht.

Rechtsvorm

Naamloze Vennootschap.

Oprichting

Befimmo NV werd op 30 augustus 1995 opgericht in de vorm van een Naamloze Vennootschap met de maatschappelijke benaming "Woluwe Garden D", bij akte verleden ten overstaan van Meester Gilberte Raucq, notaris te Brussel. De Vennootschap werd later, op 24 november 1995, omgevormd tot Commanditaire Vennootschap op Aandelen met de maatschappelijke benaming "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van opnieuw Meester Gilberte Raucq.

Op 20 december 2012 is de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Befimmo samengekomen om de omvorming van de structuur van Commanditaire Vennootschap tot Naamloze Vennootschap goed te keuren. Op die datum werd de Vennootschap opnieuw omgevormd tot Naamloze Vennootschap, met dezelfde maatschappelijke benaming, namelijk "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van Meester Damien Hisette. Meer informatie hierover is te vinden in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

De statuten werden verschillende keren gewijzigd, en voor het laatst op 15 december 2015. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo NV: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.

@ www.befimmo.be

Duur

Befimmo NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

Register van rechtspersonen

Befimmo NV is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0 455 835 167.

Registratieplaats

Brussel.

Maatschappelijk doel (artikel 4 van de statuten)

De Vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- de optierechten op vastgoed;

- de aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
- de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- de aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de “Real Estate Investment Trusts” verkort “REIT’s”);
- vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het door de Vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

Ze mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

Maatschappelijk boekjaar

Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

- De statuten van Befimmo NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, bij de maatschappelijke zetel en op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.
- 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 NV worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- Ze zijn eveneens beschikbaar op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/investors/publicaties.
- De besluiten houdende benoeming en het einde van de mandaten van de leden van de Raad van Bestuur van Befimmo NV worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

- De oproepingen voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen die nationaal verspreid worden. Deze oproepingen en alle documenten met betrekking tot de Algemene Vergaderingen kunnen geraadpleegd worden op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/investors/algemene-vergaderingen.
- De financiële berichten met betrekking tot Befimmo NV worden gepubliceerd in de financiële pers en worden bezorgd aan Euronext. Ze kunnen ook geraadpleegd worden op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/investors/publicaties.

@ www.befimmo.be

De andere voor het publiek toegankelijk en in het Jaarlijks Financieel Verslag vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Befimmo NV.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Uitgegeven kapitaal

Op 31 december 2015 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 334.464.491,53 €.

Het is belichaamd in 23.021.293 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

Toegestaan kapitaal

De Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in een of meer keren te verhogen met een bedrag van 253.194.780,59 €.

Bij dezelfde voorwaarden is de Raad van Bestuur gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 5 juli 2011. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inschrijving in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

Op 31 december 2015 bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal 179.605.044,32 €.

De Venootschap is van plan om, bij haar volgende Buitengewone Algemene Vergadering, de vernieuwing van het toegestane kapitaal voor te leggen (artikel 7 van de statuten) evenals de toestemming tot inkoop, in pand houden en vervreemding van eigen aandelen (artikels 11.1 en 11.2 van de statuten) voor een nieuwe periode van 5 jaar.

Wijzigingen van het kapitaal sinds 31.12.2011

Onderstaande tabel schetst de evolutie van het kapitaal sinds 31 december 2011.

Voor de volledige historiek van de wijzigingen in het kapitaal wordt verwezen naar het artikel 50 van de statuten.

	Bedrag (in €)	Aantal aandelen
Op 31 december 2011	264 061 592,80	18 175 440
Op 3 oktober 2012	272 690 074,09	18 769 341
Op 19 december 2012	277 794 918,53	19 120 709
Op 31 december 2012	277 794 918,53	19 120 709
Op 10 juli 2013	307 389 978,39	21 157 746
Op 6 september 2013	315 069 953,06	21 686 361
Op 18 december 2013	320 537 602,80	22 062 701
Op 31 december 2013	320 537 602,80	22 062 701
Op 25 november 2014	323 252 293,66	22 249 554
Op 16 december 2014	329 413 170,03	22 673 609
Op 31 december 2014	329 413 170,03	22 673 609
Op 15 december 2015	334 464 491,53	23 021 293
Op 31 december 2015	334 464 491,53	23 021 293

Structuur van het aandeelhouderschap

De Vennootschap voorziet een statutaire aangifdrempel van 3% voor de toepassing van de wettelijke regels in verband met de bekendmaking van de belangrijkste deelnemingen in de emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn voor verhandeling op een gereguleerde markt.

Volgens de ontvangen kennisgevingen ziet de structuur van het aandeelhouderschap van Befimmo NV er als volgt uit:

Aangevers	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Ageas en verbonden vennootschappen	2 393 476	10.02.2015	10,4%
AXA Belgium NV	2 467 295	15.12.2015	10,7%
BlackRock Inc.	664 130	06.02.2014	2,9%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	17 496 392	15.12.2015	76,0%
Totaal	23 021 293		100%

Deze gegevens zijn gebaseerd op de transparatieverklaringen of op de informatie verkregen van de aandeelhouder. Befimmo NV is niet op de hoogte van het bestaan van overeenkomsten tussen aandeelhouders.

IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO NV

Befimmo NV werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV (vandaag AG Real Estate NV), met maatschappelijke zetel aan de Kunstlaan 58 te 1000 Brussel.

STATUTEN VAN BEFIMMO NV

De volledige gecoördineerde statuten¹ van Befimmo NV zijn beschikbaar bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, op de maatschappelijke zetel van Befimmo alsook op de website: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.

@ www.befimmo.be

NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

De Buitengewone Algemene Vergadering van 20 december 2012 heeft de omvorming van Befimmo CommVA tot Naamloze Vennootschap goedgekeurd.

Befimmo NV bezit 100% van de aandelen van de NV Fedimmo, 100% van de aandelen van de NV Meirfree, 100% van de aandelen van de NV Vitalfree, 100% van de aandelen van Axento SA, 100% van de aandelen van de NV Befimmo Property Services en 100% van de aandelen van de NV Beway.

IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE VASTGOEDEXPERTS

Voor het boekjaar 2015 doet Befimmo NV beroep op twee vastgoedexperts, namelijk: Jones Lang LaSalle (vertegenwoordigd door dhr. Rod P. Scrivener - Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en CBRE (vertegenwoordigd door dhr. Pierre Van der Vaeren - Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel). De coördinatie van deze expertises zijn bovendien toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle.

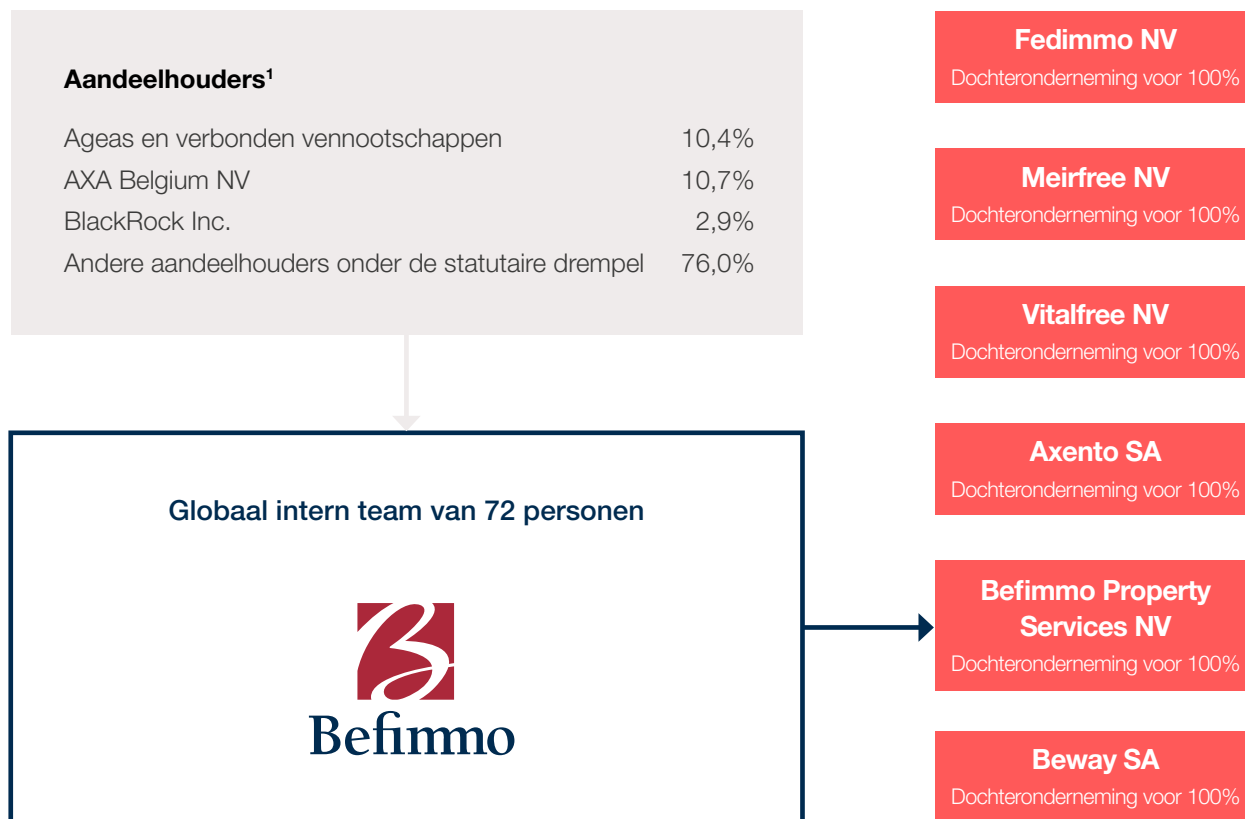
De uitreiking van deze mandaten werd uitgevoerd conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. Deze missie loopt van 1 januari 2015 voor drie jaren, tot op 31 december 2017.

Het gaat om maatschappijen van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en een internationale faam.

Befimmo heeft eveneens twee reserve-experts: DTZ-Winssinger & Vennoten (vertegenwoordigd door dhr. Christophe Ackermans - Terhulpensesteenweg 166, 1170 Brussel) en PricewaterhouseCoopers (vertegenwoordigd door Mevr. Anne Smolders en dhr. Jean-Paul Ducarme - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

1. Bijlage II van dit Verslag omvat het uittreksel van de statuten.

GROEPSSTRUCTUUR



De dochterondernemingen van Befimmo zijn Belgische vennootschappen, behalve Axento SA, Luxemburgse vennootschap.

DE OPENBARE GVV

Sinds 2014 is Befimmo een GVV. De Gereguleerde Vastgoedvennootschap streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)).

De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot.

De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een Naamloze Vennootschap of een Commanditaire Vennootschap op Aandelen;
- beursnotering;
- een schuldenlast beperkt tot 65% van de totale activa in marktwaarde;
- strenge regels inzake belangenvermenging;
- het houden van de boekhouding volgens de IFRS-regels met, onder meer, de waardering tegen marktwaarde van de vastgoedportefeuille;
- een driemaandelijks schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen;
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één enkel vastgoedcomplex;
- vennootschapsbelasting op een beperkte belastbare grondslag op voorwaarde dat de "cashflows" voor minstens 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- een bevestigende roerende voorheffing van 27%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

1. Op basis van de transparantieverklaringen of de informatie verkregen door de aandeelhouder.

De bedoeling van al deze regels is dus het gelopen risico te beperken.

Vennootschappen die fuseren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves (16,5% verhoogd met 3% als bijkomende crisisbijdrage).

DE INSTITUTIONELE GVV

Fedimmo NV en Beway NV (dochterondernemingen voor 100% van Befimmo NV) zijn institutionele GVV's.

De institutionele GVV heeft volgende hoofdkenmerken:

- onder de controle van een openbare GVV;
- aandelen op naam in handen van institutionele beleggers;
- geen vereiste van diversifiëring of van schuldratio (consolidatie in de openbare GVV);
- verplichting tot dividenduitkering, ten belope van minstens 80% van de “cashflows” (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- gezamenlijke of uitsluitende controle door een openbare GVV;
- geen verplichting om een vastgoedexpert aan te stellen, het vastgoedvermogen wordt immers gewaardeerd door de expert van de openbare GVV;
- opstelling van de statutaire rekeningen volgens de IFRS-normen (zelfde boekhoudschema als de openbare GVV);
- strenge regels inzake werking en belangenvermenging;
- onder toezicht van de FSMA.

PROFIEL VAN HET TYPE BELEGGER

Het profiel van het type belegger in Befimmo is de particuliere of institutionele belegger die een investering in hoofdzakelijk Belgisch kantoorvastgoed wenst uit te voeren.

Het aandeelhouderschap is eerder in dit document uiteengezet.

VERKLARINGEN

Verantwoordelijke personen

Dhr. Benoît De Blicq, Gedelegeerd Bestuurder, en dhr. Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo NV, dat voor zover zij weten:

- a) 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) het Jaarlijks Financieel Verslag 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.

De Heren De Blicq en Carlier verklaren dat er, voor zover zij weten, geen weglatingen zijn die een impact zouden kunnen hebben op de informatie die opgenomen is in dit Verslag.

Verklaring betreffende de Bestuurders

De Raad van Bestuur van Befimmo NV verklaart dat bij zijn weten:

- geen enkele Bestuurder ooit werd veroordeeld voor fraude, officieel en/of openbaar in staat van beschuldiging werd gesteld of een sanctie van een wettelijke of toezichthoudende instantie opgelegd kreeg;
- geen enkele Bestuurder door een rechtbank werd verhinderd om te handelen als lid van het Bestuursorgaan;
- geen enkele Bestuurder in die hoedanigheid ooit betrokken was bij een faillissement of vereffening;
- met de Bestuurders geen enkele arbeids- of managementovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van wat vermeld wordt in het hoofdstuk “Corporate-governanceverklaring” op pagina 141 van dit Verslag;
- de Bestuurders geen aandelen bezitten van Befimmo NV, behalve dhr. Benoît Godts (998 aandelen), dhr. Guy Van Wymersch-Moons (155 aandelen), dhr. Jacques Rousseaux (247 aandelen), en dhr. Benoît De Blicq (1.473 aandelen);

- tot nu toe geen enkele optie op aandelen van Befimmo NV werd verleend;
- er geen enkele familieband bestaat tussen de Bestuurders.

Informatie van derden

De vastgoedexperts Jones Lang LaSalle en CBRE hebben aanvaard dat hun waarderingsmethodes en de conclusies van hun verslagen in dit Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

De Commissaris heeft aanvaard dat zijn verslag van 25 maart 2016 over de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 31 december 2015, zijn verslag van 25 maart 2016 over de prognose in huidig Jaarlijks Financieel Verslag en zijn verslag inzake het beperkt nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren van 14 maart 2016 werden opgenomen.

De Vennootschap bevestigt dat de informatie uit de verslagen van de vastgoedexperts Jones Lang LaSalle en CBRE evenals van de Commissaris, waarheidsgetrouw werden weergegeven en dat, voor zover de Vennootschap weet en kan waarborgen op grond van de door deze derden gepubliceerde gegevens, geen enkel feit werd weggelaten dat de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou maken.

Historische financiële informatie door verwijzing opgenomen

De Jaarlijkse Financiële Verslagen van de laatste vijf jaren, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de verslagen van de Commissaris omvatten, evenals de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap: www.befimmo.be.

De Jaarlijkse Financiële Verslagen met betrekking tot de twee voorgaande boekjaren zijn ter referentie opgenomen.

Registratiedocument

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006. Dit Verslag werd op 22 maart 2016 goedgekeurd door de FSMA, conform artikel 23 van de wet van 16 juni 2006.

INHOUDSTAFEL

- 210 Bijlage I : Begrippenlijst
- 216 Bijlage II : Uittreksels van de statuten gecoördineerd op 15 december 2015
- 226 Bijlage III : MVO-Actieplan 2016
- 237 Bijlage IV : Energie- en milieuprestatietabellen

BIJLAGEN

BIJLAGE I: BEGRIPPENLIJST

BeAMA

Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers).

Beurskapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het totaal aantal aandelen in omloop op die datum.

Bezettingsgraad

Lopende huur/(lopende huur + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

BIM (Leefmilieu Brussel)

Autoriteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die instaat voor de bescherming van het milieu.

Break

De eerste mogelijkheid om een einde te maken aan een huurovereenkomst met een betekende opzegging.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)

BREEAM is de methode voor de milieuevaluatie van gebouwen. Het is een referentiestelsel voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen, dat uitgroeide tot de meest gebruikte maatstaf om de milieuprestatie van een gebouw te beschrijven (www.breeam.com).

BREEAM Design

Renovatie- en herstellingswerken. De winning en het gebruik van hulpbronnen voor de productie van materialen en producten bij renovaties (en bouwwerken) houden een van de grootste rechtstreekse effecten in voor de vastgoedsector. De ecologische voetafdruk, zoals het verlies van biodiversiteit, de uitstoot van broeikasgassen en het afval kan efficiënt verminderd worden dankzij recyclage en dematerialisering.

De BREEAM-certificatie die Befimmo stelselmatig invoert voor haar grote renovaties, legt onder meer op om gegevens betreffende het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en gerecycleerde materialen bij te houden. Maar ook in de ontwerpfase (Design) wordt de milieuprestatie van het gebouw bepaald. Van in de beginfase rekening houden met een aanpak van milieuvriendelijk ontwerpen, in overleg met de architecten en studie bureaus, staat ook borg voor een langere commerciële levensduur van het gebouw.

BREEAM In-Use

De BREEAM In-Use certificatie sluit aan op de vraag naar voortdurende verbetering die de ISO 14001 norm oplegt.

Het is een kostbaar instrument om de inspanningen van Befimmo om de duurzaamheid van de gebouwen van haar portefeuille te onderbouwen. Eerst wordt de aanvankelijke prestatie van de gebouwen gemeten, zowel wat het gebouw zelf betreft (Asset) als voor het beheer van het gebouw (Management).

Deze certificatie vereist onder meer een opvolging van de verbruiksgegevens. De bevestiging van de gegevens die erop volgt, is een belangrijke etappe om tot correcte vergelijkingsgegevens (benchmark) te komen.

Brutorendement

Het brutorendement is gelijk aan het brutodividend gedeeld door de beurskoers op de datum van de afsluiting van het boekjaar.

BVS

Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (www.upsi-bvs.be).

CAP

Een CAP is een afgeleid financieel instrument dat tot de familie van de opties behoort. De aankoop van een CAP maakt bescherming mogelijk tegen een stijging van de rentevoeten tot een vooraf bepaald maximum (uitoefenprijs of strike). Zo kan partij getrokken worden van rentevoetverlagingen. Bij de aankoop van een CAP moet altijd een premie betaald worden.

CBD (Central Business District)

De zakenbuurt in het centrum van Brussel, die de wijken Centrum, Leopold, Louiza, Zuid en Noord omvat.

CCS (Cross Currency Swap)

Een CCS is een overeenkomst tussen twee partijen om de stromen van rentekosten en de notionele bedragen die uitgedrukt zijn in twee verschillende valuta te ruilen. De ruil van de rentestromen kan gebeuren vast tegen vast, variabel tegen variabel of ook variabel tegen vast (of omgekeerd).

CDP (Carbon Disclosure Project)

Het CDP is een onafhankelijke organisatie zonder winst oogmerk die zich inzet voor de vermindering van de broeikasgassen die bedrijven en steden uitstoten. Dit gebeurt aan de hand van een wereldwijde database met gegevens over de emissie van broeikasgassen. De organisatie treedt op in naam van vele investeerders die meer dan US\$ 95 triljoen activa vertegenwoordigen.

Code 2009

Belgische Corporate Governance Code die op 12 maart 2009 werd gepubliceerd door de Corporate Governance Commissie. De code bevat de werkwijzen en bepalingen die Belgische beursgenoteerde bedrijven moeten naleven. De Code 2009 vervangt de vroegere versie van 2004 die geraadpleegd kan worden op de site van GUBERNA (www.guberna.be).

COLLAR

Een COLLAR is een combinatie van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) die bestaat uit de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR. Deze combinatie beschermt de kredietnemer tegen een rentevoetstijging (door de aankoop van de CAP) met een volledig of gedeeltelijk gefinancierde premie door de verkoop van een FLOOR (die de verbintenis inhoudt om een minimale rentevoet te betalen).

Courant nettoresultaat

EPRA earnings + resultaat uit verkoop vastgoed.

DCF (Discounted Cash Flow)

Methode voor de actualisering van cashflows.

Dekkingsratio

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

Economisch hinterland

Rand van Brussel.

EIRIS

EIRIS is een wereldleider in het onderzoek naar de sociale, milieu- en bestuursprestaties van bedrijven.

E-niveau

Niveau van het primair energieverbruik van een gebouw.

EPB (Energieprestatie en Binnenklimaat)

Deze index, ook wel energieprestatie van gebouwen genoemd, resulteert uit de Europese Richtlijn 2002/91/EG en drukt de nodige hoeveelheid energie uit om te beantwoorden aan de behoeften bij normaal gebruik van een gebouw. Dit is het resultaat van een berekening waarbij rekening wordt gehouden met de factoren die de energievraag beïnvloeden (isolatie, ventilatie, zonnetoevoer, interne toevoer, verwarmingssysteem, enz.).

EPRA

Gesterkt door meer dan 200 actieve leden is de EPRA (European Public Real Estate Association – www.epra.com) de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € onroerende activa.

EPRA earnings

De EPRA earnings wordt door de EPRA gedefinieerd als "Recurring earnings from core operational activities". Hij stemt globaal overeen met de recurrente cash-flow van de Vennootschap.

EPRA NAREIT/Europe

EPRA biedt, in samenwerking met FTSE et NAREIT, een benchmark voor het genoteerd vastgoed op wereldschaal. De FTSE EPRA/NAREIT index is opgedeeld in 8 sectoren, die de grootste wereldwijde investeringsmarkten beslaan. De EPRA NAREIT/Europe index omvat het in Europa genoteerde vastgoed.

Erfpachtrecht

Tijdelijk zakelijk recht dat de houder, voor minimum 27 en maximaal 99 jaar, het volle genot verleent van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort, tegen betaling aan de eigenaar van een jaarlijkse vergoeding, in geld of natura, als erkenning van het eigendomsrecht. Tijdens de duur van de erfpacht oefent de erfpachter alle rechten uit die aan de eigendom verbonden zijn, maar hij mag niets doen dat de waarde ervan vermindert.

Ex-date

Datum van de afknipping van de coupon.

FLOOR

De verkoop van een FLOOR maakt mogelijk om een premie innen, terwijl de ontleners ervan afziet om partij te trekken van de daling van de rentevoeten onder het vastgelegde niveau (uitoefenprijs of strike). Zie eveneens de definitie van een COLLAR.

Free float

Het percentage van de aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om de aandelen waarvoor Befimmo geen transparantieverklaring van een derde heeft gekregen of die niet in het bezit zijn van Befimmo of haar dochterondernemingen.

FSMA (Financial Services and Markets Authority/Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten)

Autonome publiekrechtelijke instelling voor het toezicht op de financiële en de verzekeringsmarkten in België.

Geraamde huurwaarde (ERV)

Het gaat om de geraamde huurwaarde van de vastgoedportefeuille, naar het oordeel van de vastgoedexperts.

Gewogen gemiddelde duur (van de huurovereenkomsten)

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten is de som van de (lopende huurgelden van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van deze huurovereenkomst), gedeeld door de totale lopende huurinkomsten van de portefeuille.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

GRESB is een initiatief dat de sociale en milieuprestaties van beursgenoteerde en private vastgoedbeleggingen beoordeelt. De verkregen benchmark is het startpunt voor de verbeteringen van deze prestaties evenals voor de collectieve inspanningen naar een meer duurzame vastgoedindustrie (www.gresb.com).

GRI (Global Reporting Initiative)

Het GRI is de organisatie die aan de basis ligt van de opmaak van een standaard voor de verslaggeving inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid die wereldwijd wordt erkend. Het zet zich in voor een voortdurende verbetering en het wereldwijd gebruik van deze standaard.

GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap)

Het concept van GVV werd in 2014 in het leven geroepen en streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real-Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)). De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een maximum aan cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot. De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling.

IAS (International Accounting Standards)

Internationale boekhoudnormen die werden uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

IFRS (International Financial Reporting Standards)

Internationale normen voor de financiële berichtgeving, uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

Investeringswaarde

De investeringswaarde wordt door de expert bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die behaald kan worden op de datum van de waardebepaling, onder normale verkoopvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, voor aftrek van de overdrachtsbelasting.

IRR (Internal Rate of Return)

De IRR is return op jaarbasis, of dus een intern rentabiliteitspercentage.

IRS (Interest Rate Swap)

Een IRS of renteswap (meestal vast tegen variabel of omgekeerd) is een overeenkomst waarbij twee partijen beslissen om verschillende financiële stromen uit te wisselen, berekend op basis van een niet-uitgewisseld (notioneel) bedrag, een frequentie en een duur die vooraf bepaald zijn.

ISO 14001

De internationale milieumanagementnorm ISO 14001 omschrijft internationaal aanvaarde vereisten voor milieumanagementsystemen. Hij is toegespitst op het proces van voortdurende verbetering in de implementatie van milieudoelstellingen bij bedrijven en andere instellingen. Zij kunnen hun milieumanagement door onafhankelijke milieu-auditoren laten certificeren met de ISO 14001 standaard.

K-niveau

Algemeen niveau van de primaire thermische isolatie van een gebouw.

Koninklijk Besluit van 14 november 2007

Koninklijk Besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Koninklijk Besluit met betrekking tot Vastgoedbevaks.

Koninklijk Besluit van 13 juli 2014

Koninklijk Besluit betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

KPI (Key Performance Indicator/kritieke prestatie-indicator)

De kritieke prestatie-indicatoren zijn cijfergegevens die gebruikt worden om te meten welke vooruitgang een bedrijf heeft geboekt in het implementeren van zijn voornaamste doelstellingen.

Lopende huur

Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten zoals herzien door de vastgoedexperts.

LTV (Loan-to-Value)

LTV = [(nominale financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

MMS (Milieumanagementsysteem)

Een MMS is een kader voor het beheer van de milieuprestaties. Het omschrijft hoe de beleidslijnen en doelstellingen moeten ingevoerd en bewaakt worden, hoe uitdagingen moeten aangepakt worden en hoe de werking van verschillende systemen en strategieën geanalyseerd en beoordeeld moet worden.

NAV (Net Asset Value)

Intrinsieke waarde van het eigen vermogen.

Nettoresultaat

Resultaat zoals opgemaakt volgens de IFRS-boekhoudnormen. Het vertegenwoordigt de winst of het verlies van de periode.

Omslagpercentage van de huur

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

Operationele marge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten (zonder spreiding van de huurvrije periodes).

Payer IRS

Een "payer" IRS (waaronder "betaler van een vaste rente" wordt verstaan) is een IRS waarvoor een vaste rente wordt betaald aan de tegenpartij, in ruil voor een variabele rente.

Property management

Het property management omvat het toezicht op de technische maintenance, de verrekening van de huurgelden en de verrekening van de lasten die aan de gebouwen verbonden zijn en moeten doorgerekend worden aan de huurders.

Pure Player

Investeerder die zijn activiteiten toespitst op een enkel segment, waarin hij gespecialiseerd is. Dit kan een geografisch gebied of een bepaalde sector zijn.

Rating

Financiële score die Befimmo toegekend krijgt van ratingbureau Standard & Poor's.

Receiver IRS

Een "receiver" IRS (waaronder een ontvanger van een vaste rente wordt verstaan) is een IRS waarvoor een variabele rente aan de tegenpartij wordt betaald, in ruil voor een vaste rente.

Record date

De vastgelegde datum (datum waarop de inventaris van de aandeelhouders wordt afgesloten) waarop een aandeelhouder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot de effecten die hij op die datum bezit.

Reële waarde

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%¹ 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 €. Deze waarden zijn opgesteld in toepassing van de IAS 40-norm die voor vastgoedbeleggingen een boeking in "reële waarde" oplegt.

1. Gemiddeld niveau van de kosten betaald op de transacties die de experts op de Belgische markt noteerden. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in het bericht dat de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde.

REIT (Real-Estate Investment Trust)

Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal in de Verenigde Staten.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org).

Roerende voorheffing

Dividenden zijn belastbare inkomsten in België. De roerende voorheffing normaal ingehouden op deze inkomsten, betreft, in de meeste gevallen, de definitieve belasting op deze inkomsten.

RPR

Rechtspersonenregister.

Schuldratio

[Verplichtingen - voorzieningen – andere financiële verplichtingen (toegestane indekkingsinstrumenten) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen]/[totale balansactiva – toegestane indekkingsinstrumenten, geboekt op het actief van de balans]. Deze ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

Take-up

In gebruik nemen van de voor verhuur bestemde ruimtes.

Uitkeringspercentage (Pay-out ratio)

Het uitkeringspercentage is het brutodividend gedeeld door de EPRA earnings.

Vastgoedbevak

Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal.

Het stelsel van de Vastgoedbevaks werd in 1995 in het leven geroepen om collectieve beleggingen in vastgoed te promoten.

Velociteit

De velociteit is een indicator van de omloopsnelheid van de aandelen op de gereguleerde markt en wordt berekend door het totale aantal aandelen dat tijdens het boekjaar verwerkt werd te delen door het gemiddelde aantal aandelen in omloop in die periode.

Vigeo

Vigeo werd in 2002 gesticht en heeft zich als eerste Europese expert gepositioneerd voor de analyse, de rating en de raadgevende audit van organisaties op het gebied van hun aanpak, praktijken en resultaten verbonden aan de milieu- sociale en governancekwesties (“ESG”). Voor meer informatie, ga naar de website www.vigeo.com.

Wet van 6 april 2010

Wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming.

Wet van 20 december 2010

Wet betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

Wet van 12 mei 2014

Wet betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

BIJLAGE II: UITTREKSELS VAN DE STATUTEN (GECOÖRDINEERD OP 15 DECEMBER 2015)

Titel één: rechtsvorm van de vennootschap – maatschappelijke benaming – vennoten – maatschappelijke zetel – duur – maatschappelijk doel

Artikel 1: aard - benaming

De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap.

Haar maatschappelijke benaming is « BEFIMMO ».

De vennootschap is een « openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap » (verkort, « openbare GVV ») zoals beoogd door artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna de « GVV-wet » genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De maatschappelijke benaming van de vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden « openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht » of « openbare GVV naar Belgisch recht » en alle documenten die van de vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De vennootschap wordt beheerst door de GVV-wet en door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna het « GVV-koninklijk besluit » genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de « GVV-wetgeving » genoemd).

De vennootschap is een vennootschap die een openbaar beroep doet op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 2: maatschappelijke zetel

De maatschappelijke zetel is gevestigd te 1160 Brussel, Waverssesteenweg 1945.

De zetel van de vennootschap kan overgebracht worden naar elke andere plaats in België door de enkele beslissing van de raad van bestuur die alle bevoegdheden heeft om de statutenwijziging die eruit voortvloeit op authentieke wijze te laten vaststellen.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie van de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de raad van bestuur voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

De vennootschap kan, bij eenvoudige beslissing van de raad van bestuur, bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

Artikel 3: duur

3.1. De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur bij akte van 30 augustus 1995.

3.2. Zonder afbreuk te doen aan de oorzaken van ontbinding voorzien bij de wet kan de vennootschap ontbonden worden door de algemene vergadering van aandeelhouders met de meerderheden vereist voor een statutenwijziging en overeenkomstig de bepalingen van artikel 44 van de statuten.

Artikel 4: doel

4.1 De vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- iii. de optierechten op vastgoed;
- iv. de aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. de aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

- ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de « Real Estate Investment Trusts » verkort « REIT's »);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.
- In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.
- 4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het door de vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.
- Ze mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.
- 4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).
- 4.4. De vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

Artikel 5: verbodsbepalingen

- 5.1. De vennootschap kan niet als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving optreden.
- 5.2. Zonder afbreuk te doen aan artikel 4.3 van de statuten kan de vennootschap, noch één van haar dochtervennootschappen, (a) kredieten toestaan of (b) zekerheden of waarborgen vestigen voor rekening van derden, met uitzondering evenwel van (a) kredieten, zekerheden of waarborgen toegestaan door de vennootschap ten bate van een dochtervennootschap, en (b) kredieten, zekerheden en waarborgen ten voordele van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen, toegestaan door een dochtervennootschap van de vennootschap.
- Voor wat het toepassingsgebied van de vorige alinea betreft wordt geen rekening gehouden met bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn uit hoofde van enige overdracht van vastgoed in zoverre zij betaald werden gedurende de termijn van gebruik.
- 5.3. De vennootschap kan geenszins:
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
 - financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
 - financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.
- 5.4. De vennootschap kan geen hypotheek toestaan noch andere zekerheden of waarborgen toestaan dan in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of van de vastgoedactiviteiten van haar groep.
- Het totale dekkingsbedrag van deze hypotheek, zekerheden of waarborgen mag nooit hoger liggen dan 50 % van de correcte waarde van het vastgoed die de vennootschap en haar dochtervennootschappen aanhouden. Geen enkele hypotheek, zekerheid of waarborg die een gegeven onroerend goed bezwaart en die toegestaan werd door de vennootschap of door een van haar dochtervennootschappen kan betrekking hebben op een bedrag dat hoger ligt dan 75 % van de waarde van het betrokken bezwaarde goed.

Titel twee: maatschappelijk kapitaal

Artikel 6: kapitaal

Het kapitaal ligt vast op driehonderd vierendertig miljoen vierhonderd vienzestigduizend vierhonderd eenennegentig euro en drieënvijftig cent (334.464.491,53 EUR). Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door drieëntwintig miljoen eenentwintigduizend tweehonderd drieënnegentig (23.021.293) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 23.021.293, die elk een gelijke fractiewaarde van het kapitaal vertegenwoordigen en allemaal volledig volstort zijn.

Artikel 7: toegestaan kapitaal

De raad van bestuur wordt gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren, op de data, volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van tweehonderd drieënvijftig miljoen honderd viereennegentig duizend zevenhonderd tachtig euro en negenenvijftig eurocent (€ 253.194.780,59-). Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of afgeschaft worden overeenkomstig artikel 9 van de statuten.

Onder dezelfde voorwaarden kan de raad van bestuur converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uitgeven.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar, te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 22 juni 2011.

De machtiging is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan of kunnen uitgevoerd worden in speciën, door inbreng in natura of door incorporatie van reserves, volgens de regels in het Wetboek van vennootschappen en de statuten, overeenkomstig de GVV-wetgeving. Het kapitaal kan ook verhoogd worden door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten – al dan niet aan deze of gene titel gehecht – die tot de creatie van nieuwe aandelen met stemrecht aanleiding zouden kunnen geven.

Wanneer de kapitaalverhoging waartoe uit hoofde van deze machtiging besloten wordt een uitgiftepremie met zich meebrengt zal het bedrag daarvan door de raad van bestuur bestemd worden, na aanrekening van eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening die ten bedrage van het kapitaal de waarborg voor derden zal vormen en die, onder voorbehoud van de incorporatie ervan in het kapitaal door de raad van bestuur, niet verminderd of afgeschafd

zal kunnen worden, zoals bovenstaand voorzien, dan middels een beslissing van de algemene vergadering die beraadslaagt met de meerderheden vereist door het Wetboek van vennootschappen voor een kapitaalvermindering door terugstorting aan de aandeelhouders of door vrijstelling van hun volstortingsplicht.

Artikel 8: kapitaalverhoging

- 8.1. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig beslissing volgens artikel 558, en, desgevallend, 560 van het Wetboek van vennootschappen, of bij beslissing van de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. Het is alleszins verboden aan de vennootschap om in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.
- 8.2. Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de raad van bestuur de verhouding en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.
- 8.3. Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari moet de bijeenroeping van de algemene vergadering hiervan uitdrukkelijk melding maken.
- 8.4. Bij kapitaalverhoging met uitgiftepremie moet die premie integraal volstort zijn bij de inschrijving.

Artikel 9: kapitaalverhoging door inbreng in speciën

- 9.1. In geval van kapitaalverhoging in speciën en zonder afbreuk te doen aan de artikelen 592 tot 598 Wetboek van vennootschappen kan het voorkeurrecht alleen beperkt of afgeschafd worden op voorwaarde dat er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar recht op een vergoeding wordt toegekend ter gelegenheid van de aanbesteding van de nieuw gecreëerde titels. Dit onherleidbaar recht op een vergoeding heeft de volgende kenmerken:
 - 1° dit recht slaat op alle nieuw uitgegeven titels;
 - 2° dit recht wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de kapitaalverhoging vertegenwoordigen;
 - 3° een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; en
 - 4° de publieke inschrijvingsperiode moet in dit geval minstens drie beursdagen beslaan.
- 9.2. Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 595 tot 599 Wetboek van Vennootschappen is het artikel 9.1. van de statuten niet van toepassing op kapitaalverhogingen in speciën en met beperking of afschaffing van het voorkeurrecht die gedaan worden samen met een kapitaalverhoging door inbreng in natura in het raam van de toekenning van een keuzedividend, voor zover de toekenning daarvan effectief aan alle aandeelhouders mogelijk gemaakt is.

Artikel 10: kapitaalverhoging door inbreng in natura – herstructurering

- 10.1. De kapitaalverhogingen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen neergelegd in de artikelen 601 en 602 Wetboek van Vennootschappen.
- 10.2. De inbrengen in natura kunnen ook dividendrechten toegekend in het kader van de toekenning van een keuzedividend betreffen, al dan niet met een bijkomende kapitaalverhoging in speciën.
- 10.3. Daarenboven moeten overeenkomstig de GVV-wetgeving de volgende voorwaarden nageleefd worden:
 - 1 de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden in het verslag van de raad van bestuur, bedoeld in artikel 602 Wetboek van vennootschappen, evenals, desgevallend, in de oproepingsbrieven van de algemene vergadering die zich over de kapitaalverhoging moet uitspreken;
 - 2 de uitgifteprijs kan niet lager liggen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die niet ouder mag zijn dan vier maanden voorafgaand aan de overeenkomst tot inbreng of, naar vrije keuze van de vennootschap, voorafgaand aan de datum van de akte houdende kapitaalverhoging en (b) het gemiddelde van de slotkoersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan van het inde vorige alinea vermelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenkomt met het deel van de niet-uitgekeerde bruto-dividenden waarvan de nieuwe aandelen zich gebeurlijk onthouden zouden zien, althans voor zover de raad van bestuur in zijn bijzonder verslag op specifieke wijze het af te trekken bedrag van de gecumuleerde dividenden rechtvaardigt en de financiële voorwaarden van de kapitaalverhoging in het jaarverslag uiteenzet;
 - 3 de akte houdende kapitaalverhoging wordt verleden binnen de vier maanden tenzij de uitgifteprijs of de ruilverhouding, in het geval bedoeld in artikel 10.5, alsook de modaliteiten daarvan uiterlijk de eerste werkdag die volgt op het sluiten van de overeenkomst tot kapitaalverhoging vastgesteld zijn en aan het publiek bekendgemaakt zijn, met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief gerealiseerd zal zijn; en
 - 4 het verslag vermeld onder punt 1° van dit artikel van de statuten moet eveneens de gevolgen van de voorgestelde kapitaalverhoging uiteenzetten voor de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder nog wel voor wat betreft hun deelname in de winst, de nettowaarde per aandeel en het kapitaal alsook de impact inzake stemrechten.
- 10.4. Het artikel 10.3. van de statuten is niet van toepassing in het geval de inbreng een dividendrecht betreft, toegekend in het kader van een keuzedividend, op voorwaarde dat de toekenning daarvan effectief opengesteld werd aan alle aandeelhouders.
- 10.5. Het artikel 10.3. van de statuten is mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals beoogd in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 Wetboek van vennootschappen. In dit laatste geval dient onder "datum van de overeenkomst tot inbreng", de datum van de neerlegging van het voorstel houdende fusie of splitsing begrepen te worden.

Artikel 10 bis: kapitaalverhoging van een dochtervennootschap met het statuut van institutionele GVV

Overeenkomstig de GVV-wetgeving, stelt de raad van bestuur een verslag op waarin hij de economische motivering van de toegepaste decote, de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de vennootschap Befimmo alsook het belang van de overwogen kapitaalverhoging voor de vennootschap Befimmo uiteenzet, in geval van kapitaalverhoging van een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in speciën tegen een prijs die beneden de 10% of meer ligt van de laagste waarde tussen (a) een nettowaarde per aandeel die niet ouder mag zijn dan vier maanden te rekenen vanaf het begin van de uitgifte en (b) het gemiddelde van de slotkoersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de dag van het begin van de uitgifte. Het in dit artikel van de statuten bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook de criteria en gebruikte evaluatietechnieken worden besproken door de commissaris van de vennootschap Befimmo in een afzonderlijk verslag.

Het is toegelaten van het in de vorige alinea vermelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenkomt met het deel van de niet-verdeelde bruto-dividenden waarvan de nieuwe aandelen eventueel ontroefd zouden zijn, voor zover de raad van bestuur het bedrag van de af te trekken geaccumuleerde dividenden op bijzondere wijze motiveert en de financiële voorwaarden van de verrichting uiteenzet in het jaarverslag van de vennootschap.

Zo de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt de decote bedoeld in de eerste alinea van dit artikel uitsluitend berekend op basis van een nettowaarde per aandeel die niet ouder kan zijn dan vier maanden.

Dit artikel is niet van toepassing op kapitaalverhogingen waarop volledig ingeschreven is door de vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het geheel van het kapitaal direct of indirect aangehouden wordt door de vennootschap waarvan het geheel van het kapitaal direct of indirect aangehouden wordt door de vennootschap.

Artikel 11: wederinkoop van eigen aandelen

- 11.1. De vennootschap kan haar eigen in speciën volledig volstorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig artikels 620 en 630 van het Wetboek van Vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.
- 11.2. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de raad van bestuur.
- 11.3. De raad van bestuur wordt gemachtigd om de eigen aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden in de volgende gevallen: 1) al dan niet ter beurse, 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, met dien verstande dat deze machtiging geldig is gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de vergadering van 22 juni 2011 en verlengbaar is voor identieke termijnen; 3) in alle andere gevallen toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen.
- 11.4. De machtigingen en toelatingen bedoeld door het huidige artikel 11 worden uitgebreid tot de verwervingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door een of meerdere dochtervennootschappen die onder directe controle staan van de vennootschap in de zin van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 12: kapitaalvermindering

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

Titel drie: de effecten

Artikel 13: aard en vorm

- 13.1. Met uitzondering van winstbewijzen en gelijkaardige effecten, en onder voorbehoud van de bijzondere bepalingen van de GVV-wetgeving kan de vennootschap de effecten bedoeld door artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen uitgeven overeenkomstig de daarin bedoelde regels.
- 13.2. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, binnen de grenzen voorzien door de wet. De aandelen zijn allen volledig volgestort en zijn zonder aanduiding van nominale waarde.
- 13.3. Er wordt op de maatschappelijke zetel een register van de aandelen op naam bijgehouden, desgevallend en indien de wet het toelaat, onder elektronische vorm, waarvan elke aandeelhouder kan kennis nemen. Certificaten van de inschrijving op naam zullen worden afgeleverd aan de aandeelhouders. Alle overdrachten onder levenden of omwille van overlijden alsook elke omzetting van effecten worden ingeschreven in dit register.
- 13.4. De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een inschrijving op rekening op naam van hun titularis bij een erkend rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.
- 13.5. De titularis van gedematerialiseerde aandelen kan, op elk moment en op zijn kosten, er de omzetting van vragen in naamsaandelen en omgekeerd.

ARTIKEL 13bis: drempels

Voor de toepassing van de wettelijke regels inzake de openbaarmaking van belangrijke participaties in emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt, voorziet de vennootschap naast de wettelijke drempels in een statutaire drempel van drie procent (3 %).

Titel vier: bestuur – controle

Artikel 14: samenstelling van de raad van bestuur

- 14.1. De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur, die is samengesteld uit ten minste drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum vier jaar worden benoemd door de algemene vergadering en te alle tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. De raad telt ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.
- 14.2. De raad van bestuur kiest een voorzitter onder zijn leden.
- 14.3. De bestuurders zijn herbenoembaar.
- 14.4. Het mandaat van de bestuurders is bezoldigd.
- 14.5. Wanneer één of meerdere mandaten van bestuurder vrijkomen, hebben de resterende bestuurders het recht deze voorlopig in te vullen tot de volgende algemene vergadering die zal overgaan tot de definitieve verkiezing.
- 14.6. De leden van de raad van bestuur moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.
- 14.7. De raad van bestuur kan één of meer waarnemers aanstellen die de vergaderingen van de raad geheel of gedeeltelijk kunnen bijwonen, volgens de voorwaarden vast te leggen door de raad.
- 14.8. Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen.
- 14.9. De benoeming van de bestuurders is onderworpen aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Artikel 15: bevoegdheden van de raad van bestuur

- 15.1. De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap, met uitzondering van deze die de wet of de statuten aan de algemene vergadering voorbehoudt.
- 15.2. De raad van bestuur stelt de jaarverslagen en halfjaarlijkse verslagen, in overeenstemming met de van toepassing zijnde bepalingen, en in het bijzonder, de GVV-wetgeving.
De raad van bestuur wijst een of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan belast met de waardering van de onroerende goederen van de vennootschap en haar dochtervennootschappen, in overeenstemming met de GVV-wetgeving.
- 15.3. De raad van bestuur kan aan elke gevolmachtigde alle speciale volmachten verlenen, beperkt tot bepaalde handelingen of tot een reeks welbepaalde handelingen, met uitzondering van de bevoegdheden die aan de raad zijn voorbehouden door het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wet, evenals hun uitvoeringsbesluiten.
- 15.4. De raad van bestuur kan de vergoeding van deze gevolmachtigde(n) vaststellen, die geboekt wordt bij de werkingskosten van de vennootschap.
De raad van bestuur kan deze gevolmachtigde(n) te allen tijde herroepen.

Artikel 16: beraadslaging van de raad van bestuur

- 16.1. De vergaderingen van de raad van bestuur worden in België of in het buitenland gehouden, op de plaats aangegeven in de oproepingen. De persoon die de vergadering voorziet kan de secretaris van de vergadering aanwijzen, al dan niet bestuurder.
- 16.2. De raad van bestuur komt bijeen op uitnodiging van de voorzitter of van twee bestuurders, overgemaakt ten minste 24 uur voor de vergadering.
- 16.3. Elke belette bestuurder kan, schriftelijk, of met ieder ander (tele)communicatiemiddel met materiële informatiedrager, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een bepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder kan meerdere collega's vertegenwoordigen en, naast zijn eigen stem, evenveel stemmen uitbrengen als hij volmachten ontvangen heeft.
- 16.4. Behalve in geval van overmacht, kan de raad van bestuur enkel geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet voldaan wordt aan deze laatste voorwaarde moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, die, mits ten minste drie bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig zal beraadslagen en beslissen over de onderwerpen van de agenda van de vorige vergadering.
- 16.5. Elk besluit van de raad wordt met volstreekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders genomen, en in geval van onthouding van één of meerdere onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. In geval van staking der stemmen, zal de stem van de voorzitter van de vergadering doorslaggevend zijn.
- 16.6. In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap het vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal. Besluiten moeten worden genomen met eenparig akkoord van de bestuurders. De ondertekening ervan gebeurt op een enkel document of op meerdere kopieën ervan.
Deze besluiten zullen dezelfde geldigheid hebben alsof ze genomen werden tijdens een naar behoren bijeengeroepen en gehouden vergadering van de raad van bestuur, en vermelden de datum van de laatste door de bestuurders aangebrachte handtekening op de bovengenoemde document(en).

Artikel 17: notulen van de raad van bestuur

De beslissingen van de raad van bestuur worden vastgesteld door notulen, ondertekend door ten minste twee bestuurders net als door alle bestuurders die dit wensen.

Artikel 18: adviescommissies en gespecialiseerde commissies

- 18.1. De raad van bestuur kan een of meer commissies oprichten waarvan de leden in of uit zijn midden gekozen kunnen worden.
- 18.2. Hij stelt ten minste een auditcomité, een benoemingscomité en een vergoedingscomité samen (het benoemingscomité en het vergoedingscomité kunnen gecombineerd worden) waarvan hij de opdracht, de bevoegdheden en de samenstelling vastlegt in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Artikel 19: directiecomité

- 19.1. De raad van bestuur kan zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld in of uit zijn midden, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de vennootschap of op het geheel van handelingen door de wet of de statuten voorbehouden aan de raad van bestuur.
- 19.2. De raad van bestuur bepaalt de bevoegdheden, volmachten, vaste of variabele bezoldigingen, door afnemering op de algemene kosten, van de hiervoor aangewezen personen; hij herroept ze zo nodig.
- 19.3. Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen, zij moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.

Artikel 20: dagelijks bestuur

- 20.1. De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap net als zijn vertegenwoordiging binnen het kader van dit bestuur overdragen, ofwel aan één of meerdere van zijn leden, die al dan niet de titel van gedelegeerd bestuurder zullen dragen, of aan één of meerdere bezoldigde gevolmachtigden buiten zijn midden gekozen.
Met uitzondering van de zogenaamde clausules van dubbele handtekening, zullen de beperkingen op hun vertegenwoordigingsbevoegdheden voor het dagelijks bestuur niet ingeroepen kunnen worden tegen derden, zelfs als ze gepubliceerd worden.
Op dezelfde wijze kan (kunnen) de afgevaardigde(n) voor het dagelijkse bestuur speciale volmachten verlenen aan elke gevolmachtigde, maar binnen de grenzen van het dagelijks bestuur.
- 20.2. De afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur moet(en) voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.

Artikel 21: interne organisatie en kwaliteit

- 21.1. Onverminderd de overgangsbepalingen, moet de effectieve leiding van de vennootschap worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.
- 21.2. De leden van de effectieve leiding moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.

21.3 De vennootschap wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 17 van de GVV-wet.

Artikel 22: vertegenwoordiging van de vennootschap

- 22.1. De vennootschap is geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van de handelingen waarbij een openbaar ambtenaar in tussenkomt of een notaris en in rechte, door:
- hetzij twee bestuurders die gezamenlijk handelen,
 - hetzij, binnen de perken van het dagelijks bestuur, door een voor dit bestuur gevolmachtigde.
- 22.2. De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere gevolmachtigden van de vennootschap binnen de perken van hun mandaat.
- 22.3. Kopieën of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en vergaderingen van de raad van bestuur die in rechte of elders te overleggen zijn, en met name elk te publiceren uittreksel in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad zijn geldig ondertekend door een bestuurder, door een persoon belast met het dagelijks bestuur of door een persoon die uitdrukkelijk bevoegd werd door de raad.

Artikel 23: voorkoming van belangenconflicten

- 23.1. De vennootschap is zodanig gestructureerd en georganiseerd dat het risico dat belangenconflicten afbreuk doen aan de belangen van haar aandeelhouders tot een minimum wordt beperkt, conform de GVV-wetgeving.
- 23.2. De personen waarvan sprake in artikel 36 van de GVV-wet kunnen niet als tegenpartij optreden in een verrichting met de vennootschap of één van haar dochtervennootschappen, noch enig vermogensrechtelijk voordeel bekomen ter gelegenheid van een verrichting op een actief van de vennootschap, tenzij deze verrichting een belang voor de vennootschap vertegenwoordigt, betrekking heeft op haar strategie en verwezenlijkt wordt tegen normale marktvoorwaarden.
- 23.3. De vennootschap moet voorafgaandelijk de FSMA inlichten over iedere door de vennootschap beoogde verrichting indien één van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks optreedt als tegenpartij of een vermogensrechtelijk voordeel bekomt ter gelegenheid van een verrichting:
- de personen die de vennootschap controleren of er een deelneming in bezitten,
 - de personen waarmee de vennootschap, een van haar dochtervennootschappen, de promotor en de andere aandeelhouders van een dochtervennootschap verbonden zijn of een deelnemingsverhouding hebben,
 - de promotor,
 - de overige aandeelhouders van enige dochtervennootschap van de vennootschap,
 - de bestuurders, leden van het directiecomité, personen belast met het dagelijks bestuur, effectieve leiders of lasthebbers van de vennootschap, van een van haar dochtervennootschappen, van de promotor, van de andere aandeelhouders van enige dochtervennootschap van de vennootschap en van een persoon die de vennootschap controleert of er een participatie in aanhoudt.
- 23.4. De informatie met betrekking tot een verrichting waarvan sprake in artikel 23.3 wordt onmiddellijk openbaar gemaakt, desgevallend in het persbericht met betrekking tot deze verrichting. Deze verrichting moet besproken worden in het jaarverslag en door de commissaris, in zijn verslag.
- 23.5. De bepalingen die voorafgaan zijn niet toepasselijk op:
- verrichtingen die een som vertegenwoordigen, kleiner dan het kleinste bedrag van ofwel een percent (1,00 %) van het geconsolideerd actief van de vennootschap ofwel 2.500.000,00 euro;
 - het verkrijgen van roerende waarden door de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen binnen het kader van een openbare uitgifte uitgevoerd door een derde emittent, voor dewelke een promotor of een van de personen bedoeld in artikel 37, §1, van de GVV-wet tussenkomen als tussenpersoon in de zin van het artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002;
 - de verkrijging van of de inschrijving op aandelen van de vennootschap, door de personen bedoeld in artikel 37, §1, van de GVV-wet, uitgegeven ingevolge een beslissing van de algemene vergadering; en
 - de verrichtingen betreffende liquide middelen van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen hebben plaatsgevonden aan voorwaarden die overeenkomen met de voorwaarden die op de markt gelden
- 23.6. Naast de hiervoor vermelde bepalingen, moeten de bestuurders zich schikken naar artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 24 : controle

- 24.1. De controle van de financiële toestand, van de jaarrekening en van de regelmatigheid van de verrichtingen zoals vast te stellen in de jaarrekeningen, wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, lid van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren. Deze commissarissen zijn benoemd door de algemene vergadering voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, en hun benoeming kan slechts herroepen worden om wettige redenen, gebeurlijk onder verschuldigdheid van schadevergoeding. De algemene vergadering stelt het aantal commissarissen vast, alsook hun bezoldigingen. Deze commissarissen controleren en garanderen de boekhoudkundige gegevens vermeld in de jaarrekening van de vennootschap en bevestigen, desgevallend, alle overeenkomstig de GVV-wetgeving.
- 24.2. Het artikel 141, 2° van het Wetboek van Vennootschappen is niet van toepassing op de vennootschap met het statuut van een gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig artikel 55, § 1, alinea 2, van de GVV-wet.
- 24.3. Overeenkomstig de GVV-wetgeving kan de FSMA zich alle inlichtingen doen verstrekken of overgaan tot opzoeken ter plaatse en inzage nemen van alle documenten van de vennootschap.

Titel vijf: algemene vergaderingen van de aandeelhouders

Artikel 25: samenstelling - machten

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aandeelhouders die hetzij zelf, hetzij middels lasthebbers stemrecht hebben, met eerbiediging van de wettelijke of statutaire bepalingen.

Artikel 26: vergaderingen

- 26.1. De jaarlijkse algemene vergadering komt samen de laatste dinsdag van de maand april om 10 uur 30. De agenda van de gewone algemene vergaderingen bevat minstens de goedkeuring van de jaarrekening, het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris en de goedkeuring van het verslag over de vergoedingen door de algemene vergadering.

- 26.2. De vergadering kan buitengewoon worden samengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist. Zij moet worden samengeroepen op aanvraag van aandeelhouders die één/vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.
- 26.3. De algemene vergaderingen worden gehouden op de maatschappelijke zetel of op elke andere plaats in België, aangeduid in de bijeenroepingen.

Artikel 27: bijeenroepingen en inlichtingen

- 27.1. De algemene vergadering, zowel de jaarlijkse als de buitengewone, komt samen op bijeenroeping door de raad van bestuur of de commissaris.
De bijeenroepingen bevatten de vermeldingen waarvan sprake in het Wetboek Vennootschappen en andere regelgevingen.
- 27.2. De vennootschap stelt de inlichtingen vereist door het Wetboek Vennootschappen en andere regelgevingen ter beschikking aan de aandeelhouders.

Artikel 28: toelating tot de vergadering

- 28.1. Elke aandeelhouder zal kunnen deelnemen aan een algemene vergadering en er zijn stemrecht uitoefenen:
- (i) indien de aandelen op zijn naam geregistreerd werden de veertiende dag die de algemene vergadering voorafgaat, om 24 uur (middernacht, Belgische tijd), hetzij:
 - door de inschrijving ervan op het register van de naamsaandelen van de vennootschap,
 - door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling;
 De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving.
 - (ii) en indien de aandeelhouder de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat naamsaandelen betreft, hetzij door een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeningsinstelling voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.
- 28.2. Vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering en uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering kan elke aandeelhouder schriftelijk vragen stellen waarop hij antwoord zal krijgen in de loop van de algemene vergadering voor zover hij voldaan heeft aan de toelatingsvoorwaarden tot de algemene vergadering.

Artikel 29: voorwaarden van deelname en stemming betreffende de algemene vergadering

- 29.1. Elke aandeelhouder kan zelf stemmen of door middel van een lasthebber.
De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet schriftelijk gebeuren.
- 29.2. De volmacht moet de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering bereiken.
- 29.3. Elke aandeelhouder kan schriftelijk stemmen middels een formulier hem ter beschikking gesteld door de vennootschap. Dit formulier moet de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering bereiken.
- 29.4. De medeëigenaars, de vruchtgebruikers en de blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

Artikel 30: bureau

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, en indien deze belet is, door een bestuurder die door zijn collega's aangeduid is of door een lid van de vergadering aangeduid door deze laatste.

De voorzitter duidt de secretaris aan.

De voorzitter kiest twee stemopnemers onder de aandeelhouders.

Artikel 31: aanwezigheidslijst en register

- 31.1. Een register, aangewezen door de raad van bestuur, vermeldt per aandeelhouder die te kennen gegeven heeft te willen deelnemen aan de algemene vergadering, zijn naam, voornamen of maatschappelijke benaming, zijn adres of maatschappelijke zetel, het aantal aandelen dat hij aanhoudt op datum van de inschrijving en de beschrijving van de documenten die het aandeelhouderschap bevestigen op voormelde datum van inschrijving.
- 31.2. De aandeelhouder of zijn lasthebber ziet er desgevallend op toe de vennootschap alle benodigde inlichtingen te bezorgen teneinde de identiteit van de aandeelhouder vast te stellen.

Artikel 32: stemrecht van de aandeelhouders

- 32.1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
- 32.2. In geval van verkrijging of inpandname van de eigen aandelen door de vennootschap, wordt het stemrecht van deze effecten opgeschort.
- 32.3. De stemmingen gebeuren bij handopheffing of door afroeping op naam, tenzij de algemene vergadering, met meerderheid van stemmen, er anders over beslist.

Artikel 33: beraadslagen van de algemene vergadering

- 33.1. Geen enkele vergadering mag beraadslagen over de onderwerpen die niet op de agenda voorkomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.
- 33.2. Elk ontwerp tot wijziging aan de statuten moet vooraf aan de FSMA voorgelegd worden, overeenkomstig de GVV-wetgeving.
- 33.3. Behalve in de gevallen voorzien door de wet of de statuten, wordt elke beslissing genomen bij gewone meerderheid van stemmen, wat ook het aantal aanwezige aandelen op de vergadering is.

Artikel 34: notulen

- 34.1. De processen-verbaal van de algemene vergadering vermelden per beslissing het aantal aandelen waarmee geldig gestemd is, het aandeel dat deze stemmen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen, het aantal stemmen voor en tegen iedere beslissing en, desgevallend, het aantal onthoudingen.
- 34.2. De processen-verbaal van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en de aandeelhouders die dit wensen.

- 34.3. De inlichtingen bedoeld in artikel 34.1. worden door de vennootschap openbaar gemaakt op haar website binnen de vijftien dagen die volgen op de algemene vergadering.
- 34.4. De kopieën of de uittreksels die in rechte of anderszinds voor te leggen zijn worden ondertekend door een bestuurder, een persoon belast met het dagelijks bestuur of een persoon uitdrukkelijk gemachtigd door de raad.

Titel zes: algemene vergadering van obligatiehouders

Artikel 35: bevoegdheden – bijeenroepingen

De algemene vergadering van obligatiehouders heeft de bevoegdheden bepaald door het Wetboek Vennootschappen en wordt bijeengeroepen overeenkomstig het Wetboek Vennootschappen.

Artikel 36: deelname aan de algemene vergadering

De houders van obligaties op naam moeten tenminste drie werkdagen voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering aan de raad van bestuur schriftelijk (brief of volmacht) hun intentie bekendmaken om de algemene vergadering bij te wonen alsook het aantal obligaties opgeven waarmee zij plannen deel te nemen aan de stemming.

De houders van gedematerialiseerde obligaties moeten, binnen dezelfde termijn, hun attest, zoals opgemaakt door een erkend rekeninghouder of een vereffeningsinstelling, dat de onbeschikbaarheid van de voormelde obligaties tot aan de algemene vergadering vaststelt, neerleggen op de maatschappelijke zetel of bij een instelling die aangeduid werd in de oproeping.

Artikel 37: organisatie van de algemene vergadering – processen-verbaal

De algemene vergadering van obligatiehouders beslist overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in het Wetboek Vennootschappen. De processen-verbaal van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en door de obligatiehouders die het wensen.

De kopieën en de uittreksels in rechte en anderszins over te leggen worden ondertekend door een bestuurder, een persoon belast met het dagelijks bestuur of een persoon uitdrukkelijk gemachtigd door de raad.

Artikel 38: vertegenwoordiging

Elke obligatiehouder kan zich laten vertegenwoordigen op de algemene vergadering van obligatiehouders door een lasthebber, al dan niet een obligatiehouder. De raad van bestuur kan de vorm van de volmachten vaststellen.

Titel zeven: maatschappelijke geschriften – verdeling

Artikel 39: maatschappelijke geschriften

- 39.1. Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.
- 39.2. Op deze laatste datum worden de geschriften van de vennootschap afgesloten en maakt de raad van bestuur een volledige inventaris op, alsook de jaarrekeningen overeenkomstig de wet betreffende de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen en de afwijkende bepalingen van de GVV-wetgeving.
- 39.3. De vennootschap draagt de oprichtingskosten, de organisatiekosten en de domiciliëeringskosten ervan, de kosten verbonden aan de dienst voor de titels van de vennootschap, de kosten verbonden aan vastgoedverrichtingen en aan de beleggingsverrichtingen, de kosten van technisch beheer, toezicht, onderhoud, en andere van de onroerende goederen van de vennootschap, de boekhoudkundige en inventarisatiekosten, de kosten voortkomend uit het nazicht van de rekeningen en de controle van de vennootschap, de publicatiekosten, die inherent zijn aan het aandelenaanbod, kosten voortvloeiend uit het opmaken van periodieke verslagen en de verspreiding van financiële informatie, de beheerskosten en de belastingen taksen en rechten verschuldigd ten gevolge van verrichtingen, uitgevoerd door de vennootschap, of ten gevolge van de activiteiten van de vennootschap hap.
- 39.4. De raad van bestuur maakt een inventaris op van de onroerende goederen van de vennootschap alsook van haar dochtervennootschappen telkens de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen of de wederinkoop ervan, anders dan op een gereguleerde markt.

Artikel 40: verdeling

- 40.1. Artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen betreffende de vorming van een reservefonds is niet van toepassing op de vennootschappen met een statuut van een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht overeenkomstig het artikel 11, § 3, van de GVV-wet.
- 40.2. De vennootschap zal, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat ten minste overeenstemt met het positieve verschil tussen, enerzijds, (i) 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema opgenomen in hoofdstuk III van de bijlage C van het GVV-koninklijk besluit, en, (ii) de nettovermindering, in de loop van het boekjaar, van de schuldenlast van de vennootschap zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-koninklijk besluit.
- 40.3. De vennootschap respecteert tegelijkertijd de uitkeringsverplichtingen die haar werden opgelegd of die haar zouden worden opgelegd door de wetgeving van eender welke Staat, op haar toepasselijk, en met name de uitkeringsverplichtingen die haar zouden worden opgelegd uit hoofde van haar aanvaarding van het statuut van "Société d'Investissements Immobiliers Cotée" ('SIIC') ('Genoteerde Vennootschap voor Vastgoedinvesteringen – GVI'), conform artikel 208 – C van het Algemeen Wetboek van de Franse Belastingen uit hoofde van haar verrichtingen in Frankrijk.
- 40.4. Het saldo wordt bestemd door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur.
- 40.5. De vennootschap kan een keuzedividend toekennen, al dan niet met een toeslag in speciën.
- 40.6. Het recht op dividenden verbonden aan titels op naam en niet opgeëiste tantièmes verjaart door verloop van vijf jaar.

Artikel 41: bepalingen met betrekking tot de "actionnaires à prélèvement" (aandeelhouders met inhouding)

- 41.1. Voor de toepassing van de volgende paragrafen moet onder 'Actionnaire à Prélèvement' ('Aandeelhouder met Inhouding') worden begrepen: ieder aandeelhouder, andere dan een natuurlijke persoon, die rechtstreeks of onrechtstreeks 10% of meer van de dividendrechten uitgekeerd door de vennootschap aanhoudt en waarvan de eigen toestand – of deze van zijn aandeelhouders die voor de betaalbaarstelling van iedere uitkering, rechtstreeks of onrechtstreeks, tien procent (10%) of meer van de rechten op dividend van de vennootschap aanhouden – de vennootschap verplicht tot de inhouding van twintig procent (20%) (le

'Prélèvement' of de "Inhouding"), beoogd in artikel 208 C II ter van de 'Code général des Impôts français' ("het Algemene Wetboek van de Franse belastingen").

- 41.2. In geval van rechtstreekse of onrechtstreekse overschrijding van de drempel van tien procent (10%) van het kapitaal van de vennootschap (te begrijpen als bezit van tien procent (10%) of meer van de rechten op de dividenden uitgekeerd door de vennootschap), moet elke andere aandeelhouder dan een natuurlijke persoon ("Actionnaire Concerné" – "Betrokken Aandeelhouder") dit kenbaar maken aan de vennootschap en wordt hij geacht een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") te zijn.

In de hypothese dat dergelijke aandeelhouder zou verklaren géén 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") te zijn, moet hij dit onverwijld en ten laatste tien werkdagen voor de betaalbaarstelling van iedere uitkering op elk verzoek van de vennootschap aantonen en, als de vennootschap het vraagt, aan haar een juridisch advies voorleggen dat aanvaardbaar en zonder voorbehoud is en uitgaat van een internationaal gereputeerd fiscaal kantoor dat een erkende bekwaamheid heeft op het vlak van het Frans fiscaal recht, dat attesteert dat de aandeelhouder geen 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") is en dat de ter betaling gestelde uitkeringen de vennootschap niet aansprakelijk maken voor de 'Prélèvement' ("Inhouding"). De vennootschap kan overgaan tot het opvragen van ieder verantwoordingsstuk, bijkomende gegevens, of het standpunt van de Franse belastingadministratie en, in voorkomend geval, totdat voldoende antwoorden werden bekomen, de betaling van de betrokken uitkering inhouden.

Elke 'Actionnaire Concerné' ("Betrokken Aandeelhouder") moet de vennootschap onverwijld inlichten over elke wijziging in zijn fiscaal statuut waardoor hij de hoedanigheid van 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") zou verwerven of verliezen, door dit, in geval van verlies van dit statuut op de wijze zoals hierboven aangegeven te verantwoorden.

- 41.3. Elke 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") wordt op het moment van betaalbaarstelling van elke uitkering schuldenaar van de vennootschap voor een bedrag dat overeenstemt met het bedrag van de Inhouding dat de vennootschap ten titel van de uitkering van dividenden, reserves, premies of 'uitgekeerd geachte opbrengsten' in de zin van het Algemene Wetboek van de Franse Belastingen verschuldigd is.

In de hypothese waarin de vennootschap rechtstreeks en/of onrechtstreeks bezitter zou zijn van een percentage van de rechten op dividenden dat minstens gelijk is aan hetgeen bedoeld is in artikel 208 C II ter van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, van één of meer 'sociétés d'investissements immobiliers cotées' (SIIC's) ("Genoteerde Vennootschappen voor Vastgoedinvesteringen – GVVI's") zoals bedoeld in artikel 208 C van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen ("een GVVI-Dochter" – "SIIC Fille"), en waarin de GVVI-Dochter, door de rechtspositie van de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), deze Inhouding zou hebben voldaan, moet de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), volgens het geval, de vennootschap vergoeden, ofwel voor het bedrag dat de vennootschap aan de GVVI-Dochter als schadeloosstelling voor de betaling van de Inhouding door de GVVI-Dochter heeft gestort, ofwel, bij gebreke aan vergoeding van de GVVI-Dochter door de vennootschap, voor een bedrag dat gelijk is aan de Inhouding, voldaan door de GVVI-Dochter, vermenigvuldigd met het percentage van de rechten op dividend van de vennootschap in de GVVI-Dochter, derwijze dat de andere aandeelhouders van de vennootschap niet op economische wijze bijdragen aan eender welk deel van de Inhouding (Prélèvement), betaald door eender welke GVVI in de participatieketen wegens de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), (de zogenaamde 'Indemnisation Complémentaire' of "Bijkomende Schadeloosstelling"). Het bedrag van deze Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire') wordt gedragen door alle 'Actionnaires à Prélèvement' ("Aandeelhouders met Inhouding"), in verhouding tot hun respectieve rechten op dividenden, gedeeld door het totale aantal rechten op dividenden van de 'Actionnaires à Prélèvement' ("Aandeelhouders met Inhouding").

De hoedanigheid van 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") wordt vastgesteld op datum van betaalbaarstelling van de uitkering.

- 41.4. De vennootschap heeft het recht tot schuldvergelijking over te gaan tussen haar schuldvordering die strekt tot schadeloosstelling jegens elke 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), enerzijds, en de bedragen die de vennootschap in het voordeel van deze Aandeelhouder betaalbaar moet stellen anderzijds. Zo zullen de bedragen, ingehouden op de winsten van de vennootschap en die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting bij toepassing van artikel 208 C II van het Algemene Wetboek van de Franse Belastingen, en die krachtens elk aandeel in handen van genoemde 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") bij toepassing van de hoger bedoelde beslissing tot uitkering of tot terugkoop van aandelen te zijnen gunste moeten worden uitbetaald, derhalve worden verminderd met het bedrag van de door de vennootschap verschuldigde Inhouding voor de uitkering van deze bedragen en/of van de Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire').

Het bedrag van elke schadeloosstelling die een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), verschuldigd is, wordt zo berekend dat de vennootschap, na betaling ervan en rekening houdend met eventueel op haar toepasbare fiscaliteit, in dezelfde toestand wordt geplaatst als indien de Inhouding niet invorderbaar zou zijn gesteld.

De vennootschap en de 'Actionnaires Concernés' ("Betrokken Aandeelhouders") zullen te goeder trouw samenwerken zodat alle redelijke maatregelen zullen worden genomen om het bedrag van de (nog) verschuldigde Inhouding en van de eventueel daaruit volgende schadeloosstelling te beperken.

In de hypothese waarin (i) na een uitkering van dividenden, reserves of premies, of 'uitgekeerd geachte opbrengsten' in de zin van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, geheven op de winsten van de vennootschap of van een GVVI-Dochter, vrijgesteld van vennootschapsbelasting in toepassing van artikel 208 C II van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, zou blijken dat een aandeelhouder een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") zou zijn op datum van betaalbaarstelling van genoemde bedragen, en waarin (ii) de vennootschap of de GVVI-Dochter ("SIIC Fille") had moeten overgaan tot betaling van de Inhouding op de aldus gestorte bedragen, zonder dat genoemde bedragen het voorwerp zouden zijn geweest van de schuldvergelijking bedoeld in de eerste alinea van onderhavige paragraaf, zal deze 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") gehouden zijn om aan de vennootschap, als vergoeding voor de schade die deze laatste zou lijden, en niettegenstaande de eventuele tussentijdse gedeeltelijke of volledige overdracht van de aandelen, een bedrag te betalen dat gelijk is aan enerzijds de Inhouding die de vennootschap had moeten aflossen voor elk aandeel van de vennootschap dat hij bezat bij de betaalbaarstelling van de uitkering van betrokken dividenden, reserves of premies, verhoogd met iedere boete en interesten, en anderzijds, in voorkomend geval, het bedrag van de Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire') (de 'Indemnité' – de "Schadeloosstelling").

De vennootschap zal in voorkomend geval het recht hebben tot het passend beloop tot schuldvergelijking over te gaan tussen haar vordering uit hoofde van de Schadeloosstelling ('Indemnité') en alle bedragen die later betaalbaar zouden kunnen worden gesteld in het voordeel van deze 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), en zulks, in voorkomend geval, onverminderd de voorafgaande toepassing op genoemde bedragen van de schuldvergelijking bedoeld in de eerste alinea van onderhavige paragraaf. In de hypothese dat de vennootschap, na de totstandkoming van dergelijke schuldvergelijking uit hoofde van de Schadeloosstelling schuldeiser zou blijven van de hoger bedoelde 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") zal zij het recht hebben tot het passend beloop andermaal schuldvergelijking uit te voeren met alle bedragen die later in het voordeel van deze 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") betaalbaar zouden kunnen worden gesteld, en dit tot genoemde schuld definitief uitgedoofd is.

Artikel 42: voorschotten op dividenden

De betaling van dividenden gebeurt volgens de modaliteiten die de raad van bestuur bepaalt.

De raad van bestuur kan, onder zijn verantwoordelijkheid, overeenkomstig de wet overgaan tot het betalen van voorschotten op dividenden; hij bepaalt het bedrag ervan alsook de datum waarop ze uitgekeerd worden.

Artikel 43: terbeschikkingstelling van de verslagen

De jaar- en de halfjaarverslagen, de jaar- en de halfjaarrekeningen, alsook de verslagen van de commissaris, staan ter beschikking op de website van de vennootschap.

Het jaarverslag wordt bovendien ter beschikking gesteld onder de vorm van een brochure die naar iedere houder van naamsaandelen wordt opgestuurd en die iedere aandeelhouder bij de vennootschap kan opvragen.

Titel acht: ontbinding - vereffening

Artikel 44: ontbinding

- 44.1 In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk ogenblik ook, wordt de ontbinding uitgevoerd door de door de algemene vergadering van aandeelhouders benoemde vereffenaar(s). De vereffenaar(s) treedt (treden) slechts in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij het ontbreken van benoeming van een of meer vereffenaars, zullen de op dat ogenblik in functie zijnde bestuurders, handelend als college, beschouwd worden als vereffenaars ten overstaan van derden.
- 44.2 De vennootschap is, na haar ontbinding, geacht te bestaan voor haar liquidatie.
- 44.3 Onder voorbehoud van tegenstrijdige bepalingen in de benoemingsakte beschikken de met de vereffening belaste personen over de door het Wetboek van Vennootschappen verleende ruimste bevoegdheden.
- 44.4 De algemene vergadering van aandeelhouders bepaalt de wijze van vereffening en, in voorkomend geval, de bezoldiging van de vereffenaar(s).
- 44.5 De vereffening van de vennootschap wordt afgesloten in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.
- 44.6 Behalve in geval van fusie, wordt de netto activa van de vennootschap, na aanzuivering van het passief of consignatie van de hiervoor benodigde bedragen, prioritair toegewezen aan de terugbetaling van de volgestorte aandelen en het eventueel saldo wordt gelijk verdeeld onder de aandeelhouders van de vennootschap, naar verhouding van het aantal aandelen dat zij bezitten.

Titel negen: algemene bepalingen

Artikel 45: keuze van woonplaats

Voor de uitvoering der statuten, doet elke, aandeelhouder, bestuurder, lid van het directiecomité, directeur, vereffenaar in het buitenland gedomicilieerd, keuze van woonplaats op de zetel van de vennootschap waar elke mededeling, aanmaning, dagvaarding of betekening hem geldig kunnen worden gedaan.

Artikel 46: rechtsbevoegdheid

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, leden van het directiecomité en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 47: gemeen recht

- 47.1. De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van Vennootschappen, alsook naar de GVV-wetgeving. Bijgevolg, worden de beschikkingen van deze wetten, waarvan op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken, geacht in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die tegenstrijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.
- 47.2. Er wordt bijzonder vermeld dat, overeenkomstig de artikelen 11, § 3 en 55, § 1, alinea 2, van de GVV-wet, de artikelen 111, 141, 2°, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing zijn.

Titel tien: buitengewone bepaling

Artikel 48: wettelijke aanpassingen

In geval van wettelijke wijzigingen is het de raad van bestuur toegelaten huidige statuten aan te passen aan toekomstige wettelijke teksten die huidige statuten zouden wijzigen.

Deze toelating heeft enkel tot doel een in overeenstemming door te voeren bij notariële akten.

Artikel 49: overgangsbepaling

- 49.1. De wijzigingen aangebracht aan de statuten voor wat betreft de referenties naar de GVV wetgeving treden in werking vanaf de inwerkingtreding van de betrokken bepalingen.
- 49.2. De rechtspersonen die, op datum van inwerkingtreding van de GVV-wet, een functie als bestuurder of lid van het directiecomité van de vennootschap uitoefenen, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de vaste vertegenwoordiger van de rechtspersoon in kwestie voortdurend beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende deskundigheid voor de uitoefening van zijn functies.
- 49.3. Zolang dat de bestuurders - rechtspersoon benoemd vóór 7 mei 2014 hun functies blijven uitoefenen, is de bestuurder-rechtspersoon, indien zij haar vaste vertegenwoordiger uit haar functie ontzet, gehouden om deze ontheffing onverwijld per aangetekende brief te melden aan de vennootschap en om op basis van dezelfde voorwaarden een nieuwe vaste vertegenwoordiger te benoemen. Hetzelfde geldt in het geval van overlijden of ontslag van de vaste vertegenwoordiger.
- 49.4. De eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die op datum van inwerkingtreding van de GVV-wet een functie van effectieve leider van de vennootschap uitoefenen, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn termijn, moet de vaste vertegenwoordiger van eenhoofdige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid in kwestie voortdurend beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende deskundigheid voor de uitoefening van zijn functies.

BIJLAGE III: MVO-ACTIEPLAN 2016








G4-DMA G4-27 G4-50







□□ = 0% □□ = 25% □□ = 50% □□ = 75% □□ = 100%  = DOORLOPENDE DOELSTELLING

MILIEU

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Klimaatveranderingen, Gebruik van de natuurlijke hulpbronnen, Energieverbruik, Renovatie/bouw, Maintenance van de portefeuille.






VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) zich te positioneren als een referentie op het vlak van de vermindering van het energieverbruik (gas en elektriciteit) van de gebouwen van heel haar portefeuille, (ii) vooruit te lopen op de toekomstige reglementaire eisen en het evenwicht te vinden tussen "kosten- en energie-efficiëntie" voor haar investeringsprojecten, (iii) haar hele portefeuille in exploitatie te blijven aansluiten op de normen, (iv) het voorbeeld te stellen in het energiebeheer van haar "corporate" oppervlaktes, (v) aandachtig te zijn voor de vermindering van het waterverbruik in de gebouwen in exploitatie en de mogelijkheden om het verbruik te verminderen in al haar renovatie- en/of bouwprojecten te analyseren.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
ELEKTRICITEIT	Befimmo is voortdurend op zoek naar middelen om haar ecologische afdruk te verkleinen en haar prestatie te verbeteren en stelde zich daarom voor 2014 tot doel om haar elektriciteitsverbruik in waakstand (opladers, computers, printers, fotokopieermachines, enz.) van de oppervlaktes die ze zelf inneemt, met 5% terug te schroeven ten opzichte van 2013 (of ± 6.800 kWh). Door de invoering in het derde kwartaal van 2015 van een systeem om het elektriciteitsverbruik automatisch uit te schakelen als de kantoren niet langer bezet zijn, kon ze in 2015 op enkele maanden tijd een vermindering van 2,7% halen, vergeleken met 2013.	-3.600 kWh in 2015 ten opzichte van 2013 -1,66 kWh/m ²		> DOELSTELLING 2016 In 2016 zal bij werken voor de inrichting van de "corporate" oppervlaktes in het kader van het SWOW-project bijzondere aandacht gaan naar de nieuwe elektrische installaties om het verbruik zo laag mogelijk te houden.
	Verdere geregelde samenwerking met de Regie der Gebouwen en de gebruikers van het gebouw, belangrijke externe betrokken partijen, met het oog op dialoog en uitwisseling van nuttige informatie op het vlak van ontwikkelingsprojecten in duurzame ontwikkeling en/of energie om zo de energieprestaties van de Fedimmo-portefeuille te verbeteren.	2 vergaderingen in 2015 op initiatief van Befimmo		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De samenwerking met de Regie der Gebouwen voor de uitwisseling van informatie in verband met de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid in stand houden en uitbreiden.
WATER	De recuperatie van water (regen, grondwater en afvalwater) integreren in de nieuwe projecten (renovatie of nieuwbouw) van de Befimmo-portefeuille (buiten Fedimmo). Eind 2015 haalde Befimmo bijna twee derde van haar doelstelling, met de dekking van 1,3% van haar waterbehoeften, bij gelijke perimeter [LFL], ten opzichte van de referentieperiode 2014.	±800 m ³ regenwater gerecupereerd ±900 m ³ grondwater gebruikt		> DOELSTELLING 2017 Recuperatie van regenwater en/of grondwater [m ³]: 2% van de waterbehoeften dekken, bij gelijke perimeter [LFL], van de Befimmo-portefeuille tegen eind 2017, vergeleken met de referentieperiode 2014.
	Opvolging van de onregelmatigheden in het verbruik via telemonitoring. Er werden voor alle gebouwen van Befimmo waarschuwingen geplaatst voor de overschrijding van drempels, die groot oververbruik kunnen vermijden.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Het verbruik verder beheren en analyseren via de telemonitoringtool en het model voor het predictief verbruik voor elk gebouw. Bovendien beklemtoont de Green Adviser de controle van de efficiëntie van de energie-investeringen op het terrein en garandeert tegelijk een goed comfortniveau voor de huurders.
GAS ELEKTRICITEIT WATER	Verbetering van het beheer van de verbruiksgegevens, of de kwaliteit van de telemonitoringgegevens verbeteren, en ook de kruising en de consolidatie van de elektronische factuurgegevens (netleveranciers, maintenancebedrijven, enz.) van de netleveranciers met de telemonitoringgegevens verbeteren.	n.v.t.		> DOELSTELLING 2016 Verder systemen invoeren voor de consolidatie en de controle van de energieverbruiksgegevens. De bedoeling is deze verbruiksgegevens per kwartaal, tegen eind 2016, te verzamelen, te analyseren en te exploiteren.
	De inzameling en de update van de nodige machtigingen om de privative verbruiksgegevens van de bestaande huurders te bekomen via de netbeheerders, werden uitgevoerd. Voor de nieuwe huurders worden deze machtigingen automatisch bij de huurovereenkomst gevoegd. Dit werk werd geautomatiseerd in de loop van de voorbije twee jaren 2014 en 2015.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De alarmen en acties opvolgen dankzij het werk van de Green Adviser en de bewustmaking van de huurders en de maintenancebedrijven.
	Meerjarig energie-investeringsplan op 5 jaar, onder meer op basis van energie-audits en toetsing van de efficiëntie van de uitgevoerde energie-investeringen (verbetering van de pay-back time). De meerjarige energie-investeringen blijven verder lopen. In 2015 ging er een budget van 1,5 miljoen € naar de verbetering van de milieu- en de energieprestatie van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo.	geïnvesteed bedrag: 1,5 miljoen €		> DOELSTELLINGEN 2016-2018 Het budget voor de werken op het vlak van milieu en energie bedraagt 2 miljoen € in 2016, 1,8 miljoen € in 2017 en 1,5 miljoen € in 2018. Befimmo is van plan om deze initiatieven voort te zetten en wil ook een terugkerend budget houden dat besteed wordt aan de optimalisering van de bestaande technische installaties.




PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
INVEST-TERINGS-CRITERIA	In naleving van haar beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid bestudeert en analyseert Befimmo de energieprestatie van haar aankoopprojecten.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Investeringscriteria die aansluiten op het MVO-beleid.
VERMINDE-RING VAN HET ELEKTRICI-TEITS-VERBRUIK	De vermindering van het specifiek gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo gaat van 50,2 kWh/m ² in 2013 naar 43,7 kWh/m ² in 2015, een stuk boven de doelstelling van -2,5% per jaar gedurende 3 jaar van 2013 tot 2016. Op twee derde van de periode ligt de vermindering inderdaad op -13% en overtreft dus het einddoel.	-6,5 kWh/m ²		> DOELSTELLING 2016 Het gemeenschappelijk specifieke elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo met 2,5%/jaar verlagen, gedurende drie jaar, of dus in totaal 7,5% tegen eind 2016, ten opzichte van de referentieperiode 2013.
	Het specifiek privaat elektriciteitsverbruik in de portefeuille van Befimmo daalt van 69,1 kWh/m ² in 2013 naar 51,6 kWh/m ² in 2015 en overschrijdt de doelstelling van een vermindering met 1% per jaar, gedurende 3 jaar van 2013 tot 2016. Op twee derde van de periode ligt de vermindering inderdaad op -25% en dat is meer dan wat als einddoel werd bepaald.	-17,5 kWh/m ²		> DOELSTELLINGEN Het privaat specifiek elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo met 1%/jaar vermindere(n), gedurende drie jaar, of dus in totaal 3% tegen eind 2016, vergeleken met de referentieperiode 2013. NEW: Het individueel privaat specifiek elektriciteitsverbruik (kWh/m ²) van de huurders van de portefeuille van Befimmo, die zich aansluiten bij en actief meewerken aan het project voor de milieusamenwerkingsovereenkomst, met -5% terugdringen in een jaar, bij gelijke perimeter (LfL). NEW: Het globaal percentage van het gebruik van groene energie in de portefeuille van Befimmo, bij gelijke perimeter (LfL), optrekken van 94% naar 97%.
	De doelstelling van een vermindering van het totaal gemeenschappelijk absoluut verbruik van de portefeuille van Befimmo, bij gelijke perimeter (LfL), van -1% over de periode 2014-2015, werd ruim overschreden en komt op een totale vermindering van -5,8%.	-1.244.338 kWh		> DOELSTELLING 2016 NEW: Het totaal gemeenschappelijk absoluut elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo, bij gelijke perimeter (LfL), met -1,5% terugdringen, over de periode 2015-2016, of -7% ten opzichte van 2014.
VERMINDERING VAN HET GAS-VERBRUIK	Eind 2015, op twee derde van de periode van drie jaar die als doel werd gesteld voor Befimmo om het genormaliseerd specifiek direct verbruik met 9% te verlagen, is al een vermindering van het verbruik van 8% te noteren. Dit gaat inderdaad van 83,6 kWh/m ² in 2013 naar 76,8 kWh/m ² in 2014.	-6,8 kWh/m ²		> DOELSTELLING 2016 Het specifiek genormaliseerd gasverbruik (kWh/m ²) van de portefeuille van Befimmo met 3%/jaar terugdringen, gedurende drie jaar, of in totaal -9% tegen eind 2016, ten opzichte van de referentieperiode 2013.
	Bij gelijke perimeter (LfL), daalde ook het absoluut gasverbruik van de portefeuille van Befimmo, met -2,7% over de periode 2014-2015, of 1,7% boven de doelstelling van 1%.	-992.405 kWh		> DOELSTELLING 2016 NEW: Het absolute genormaliseerde gasverbruik in de portefeuille van Befimmo, bij gelijke perimeter (LfL), met -2% verlagen over de periode 2015-2016.


UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Ecologische afdruk, Uitstoot van broeikasgassen.

VERBINTENISSEN: **Befimmo verbindt er zich toe om** (i) het milieu te beschermen, door integratie van de preventie van vervuiling, (ii) de CO₂-uitstoot te verminderen voor haar "corporate" oppervlaktes, (iii) het "corporate" afval te verminderen en haar team te sensibiliseren voor betere recyclage, (iv) een strategie in te voeren voor een vermindering van de uitstoot van CO₂e en van het afval, in heel haar portefeuille en voor de bewustmaking van haar huurders en leveranciers.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
KOOLSTOF	De haalbaarheid onderzoeken van de opmaak van een koolstofbalans van een deel of van de hele portefeuille. Gezien de complexiteit van de opmaak van een koolstofbalans voor de hele portefeuille (met name betreffende de bepaling van de rapporteringsperimeter), werd besloten om deze doelstelling uit te stellen.	n.v.t.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2016 Een haalbaarheidsstudie van de koolstofbalans uitvoeren, om de modaliteiten voor deze balans te bepalen, te beginnen met de volledige koolstofbalans van Befimmo "corporate".
	Vermindering van de broeikasgassen in verband met de directe energie van de portefeuille van Befimmo bij gelijke perimeter [LfL], in 2015 ten opzichte van 2014.	-725 kg CO ₂	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING Tot op vandaag werd geen enkele andere doelstelling dan deze die verband houden met de vermindering van het energieverbruik bepaald.
ZELF GEPRODUCEERDE ENERGIE	Systemen invoeren voor de productie van hernieuwbare energie voor de portefeuilles Befimmo en Fedimmo door de installatie van zonnepanelen en de plaatsing van warmtekoppeling.	3.760 m ² fotovoltaïsche panelen 2 warmtekrachtkoppelingssystemen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2017 2% van de elektriciteitsbehoeften, bij gelijke perimeter [LfL], van de gemeenschappelijke oppervlaktes van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) dekken tegen eind 2017.
	De doelstelling van de autoproductie van energie (zonnepanelen en warmtekoppeling) die in 2015 bepaald werd en erin bestaat om 5% van de elektriciteitsbehoeften te dekken, bij gelijke perimeter [LfL], van de gemeenschappelijke oppervlaktes van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) tegen eind 2017, ten opzichte van de referentieperiode 2014, zal waarschijnlijk niet kunnen gehaald worden, omdat het project voor de installatie van warmtekoppeling in een gebouw van de portefeuille van Befimmo werd opgeschort.	294.224 kWh autoproductie 1,39% dekking van de elektriciteitsbehoeften		
AFVAL EN GEVAARLIJKE STOFFEN	Het team sensibiliseren voor een goed beheer van het "corporate" afval met diverse concrete acties, de vermindering van het verbruik van papier per medewerker inbegrepen. Het gemiddeld verbruik van papier bedroeg 53 kg/VTE in 2013 en slonk tot 47 kg/VTE in 2015, wat neerkomt op een vermindering van 11%.	47 kg/VTE		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Het team blijven sensibiliseren.
	Befimmo zette in 2014, samen met een externe partner, een campagne op voor de sensibilisering van de huurders en hun schoonmaakbedrijven, enz., om de totale hoeveelheid huishoudelijk afval te verkleinen en zo het recyclagepercentage te verhogen. In 2014 en 2015 kwam het percentage gerecycleerd afval voor de gebouwen in exploitatie waarvoor Befimmo zelf de verwijdering organiseert op 63%.	63% gerecycleerd afval		> DOELSTELLING 2016 NEW : Het recyclagepercentage van de gebouwen in exploitatie waarvan Befimmo zelf de ophaling doet, verhogen van 63% tot 65%, bij gelijke perimeter [LfL], tegen eind 2016 door de sensibilisering van de huurders en de maintenancebedrijven van de gemeenschappelijke en privatieve ruimtes.
	Een inventaris opmaken van de gevaarlijke producten en afvalstoffen (stookolie, broeikasgassen, chemische producten voor de maintenance), en de modaliteiten bepalen voor de opslag en het gebruik.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Deze aanpak wordt verder gehanteerd met audits van de milieuvergunningen.
	Befimmo werkte in 2015 verder samen met de VZW Rotor in het kader van het project voor circulaire economie, op enkele werven die een recuperatie- en hergebruikpotentieel verantwoorden (wanden, verlichting, tapijten, enzovoort).	17 ton materiaal hergebruikt		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Deze aanpak om een bedrijf/VZW voor de recuperatie van materialen aan te spreken, zal verder gehanteerd worden voor alle werven met een recuperatiepotentieel.
INVESTERINGSCRITERIA	In naleving van haar MVO-beleid, onderzoekt en analyseert Befimmo de energieprestaties van haar aankoopprojecten.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Investeringscriteria die aansluiten op het beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.











MOBILITEIT	UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Evolutie van de werkwijze, ligging, mobiliteit, parkeerruimte.				
	VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) rekening te houden met de ligging en de bereikbaarheid bij de analyse van nieuwe vastgoedinvesteringen, (ii) haar huurders te sensibiliseren en te informeren, (iii) haar team te sensibiliseren en duurzame mobiliteit aan te moedigen.				
	PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDERING	> DOELSTELLINGEN
	DUURZAME MOBILITEIT	De CO ₂ -uitstoot van het wagenpark van Befimmo verminderen. Befimmo verlaagde het gemiddeld globaal uitstootpercentage per voertuig (CO ₂ /km) van haar wagenpark met 2,94% in 2015 ten opzichte van 2014. Deze vermindering is het gevolg van de toepassing van een car policy die geüpdatet werd voor de nieuwe of vervangen voertuigen tijdens het voorbije boekjaar.	-3,6 g CO ₂ /km ten opzichte van het gemiddeld percentage van 2014		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Befimmo wil haar beleid van bewustmaking van haar team voortzetten.
		Duurzame mobiliteit aanmoedigen. In de loop van 2015 werden analyses en bepaalde gerichte acties uitgevoerd en werd ook een enquête bij de medewerkers gevoerd, maar er werd nog geen enkel duurzaam mobiliteitsplan opgemaakt.	n.v.t.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2016 Opmaak van een algemene analyse van de mogelijkheden op het vlak van mobiliteit en opmaak van een duurzaam mobiliteitsplan.
		Gebruik van een elektrische poolingwagen in haar wagenpark voor de verplaatsingen in de stad. Deze laatste wordt geregeld gebruikt door het team.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De elektrische wagen blijven gebruiken en het gebruik aanmoedigen.
	INVESTERINGSCRITERIA	In naleving van haar beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid onderzoekt Befimmo de aspecten die verband houden met de mobiliteit, zoals ligging, bereikbaarheid, nabijheid van het openbaar vervoer, enz. van haar aankoopprojecten.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Investeringscriteria die aansluiten op het beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

CERTIFICATIE	UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Verbetering van de bekomen certificaties, Relevantie van andere certificaties.				
	VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) het Milieumanagementsysteem (MMS) (ISO 14001) verder te verbeteren en zich te schikken naar de evolutie van de Norm, (ii) de relevantie van andere mogelijke certificaties te onderzoeken (ISO 9001, ISO 50001, enz.), (iii) het BREEAM Asset & Management niveau van de portefeuille te verbeteren.				
	PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDERING	> DOELSTELLINGEN
	ISO 14001	Befimmo zal haar Milieumanagementsysteem (MMS) ISO 14001 verder verbeteren, met name door de vereenvoudiging van de procedures met ISO 9001 in het vizier.	ISO 14001 certificatie		> DOELSTELLING 2016 Voor 2016 verbindt Befimmo er zich toe om haar MMS verder te verbeteren, door zich te schikken naar de evolutie van de norm en de relevantie van andere mogelijke certificaties te onderzoeken (ISO 9001, ISO 50001, enz.)
		BREEAM BREEAM IN-USE Asset: (i) certificatie van de nieuwe acquisities, (ii) voortzetting van het programma voor de verbetering van de certificaten van de gecertificeerde gebouwen met verbetering van de score (PASS naar GOOD) en (iii) update, geval per geval, van de certificaten van de gebouwen die een grondige renovatie ondergingen.	26 PASS 37 GOOD 3 VERY GOOD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2016-2017 Befimmo zal in 2016 dit parcours van verbetering van de score van haar portefeuille (PASS naar GOOD) voortzetten om het af te ronden eind 2016. Op basis van een kosten-batenanalyse zal de score (Pass) van 3 gebouwen niet verhoogd worden. NEW: Befimmo zal tegen eind 2017 opnieuw evalueren of de BREEAM In-Use Asset certificatie van alle gecertificeerde gebouwen op niveau moet gebracht worden, volgens een portfoliegerichte aanpak.
		In 2015 zette Befimmo voor het eerst voor één van haar nieuwe gebouwen de nodige stappen met het oog op een BREEAM Management certificatie.	50 PASS 2 GOOD 2 VERY GOOD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2016-2017 In 2016 en 2017 zal Befimmo verder stappen zetten om de BREEAM In-Use Management certificatie te verbeteren volgens een globale aanpak.
	LABELING	Op corporatenniveau een kandidatuurdossier voor het ecodynamisch label indienen. Het Charter van het label werd goedgekeurd en getekend. Het kandidatuurdossier zal ingediend worden bij het BIM in de loop van het jaar 2016.	Ecodynamisch charter getekend	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2017 Het ecodynamisch label bekomen tegen eind 2017.

TEAM

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Trots, engagement, gemeenschappelijke visie, teamspirit en samenhang in het team, gezondheid en veiligheid, bewustwording van het MVO, Smart Ways of Working, extralegale voordelen op maat, evenwicht tussen beroepsleven en privé-leven, verbondenheid met een identiteit.




VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) de goede werkwijzen te hanteren, de relevantie van deze werkwijzen te analyseren en de nodige acties op te zetten, (ii) de geïdentificeerde waarden te doen leven in het team, aan de hand van de activiteiten, (iii) het team samen te brengen rond het MVO-beleid en -Actieplan, (iv) de normen en adviezen inzake preventie na te leven, (v) conform te zijn op het vlak van veiligheid, hygiëne en gezondheid, (vi) het team aan te zetten om zich aan te sluiten bij een aanpak van doorlopende opleiding.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
ENQUÊTE BIJ HET TEAM	Eind 2015 voerde Befimmo opnieuw de tevredenheidsenquête bij haar team uit, dat ze volgens haar verbintenis om de twee jaar zou uitvoeren. Dit betrof algemene thema's zoals de communicatie, de werkomgeving, de opleiding, de bedrijfscultuur en het bedrijfsdenken, de human resources, de mobiliteit en ook MVO. Net als in 2013 zullen de belangrijkste punten die uit de enquête resulteren geanalyseerd worden door het management en zullen concrete acties opgezet worden om zo goed mogelijk te beantwoorden aan de behoeften van het team. Deze acties worden uiteengezet in dit Actieplan.	Deelnemingspercentage: 94% Akkoord met de uitspraak "Het Management van Befimmo bekommert zich om het welzijn van zijn medewerkers": 89% Ziekteverzuim: 2,5%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De betrokkenheid van het team van Befimmo is een primordiaal gegeven om haar globale strategie te doen slagen. Daarom wil Befimmo opnieuw tevredenheidsenquêtes uitvoeren om minstens om de twee jaar te peilen naar de denkwijze van medewerkers en om hun kennisniveau en hun mate van inzet te meten. De doelstelling is een hoog deelnemingspercentage (> 85%) te halen voor elke nieuwe enquête.
PROCEDURES	De interne HR-procedures verbeteren met het oog op een betere organisatie en betere communicatie. Befimmo heeft in 2015 onder meer een procedure uitgewerkt in verband met de organisatie van de taalcursussen, om deze makkelijker te kunnen organiseren, om de grote principes voor deelname te bepalen en om de naleving van de verbintenissen van haar medewerkers aan te moedigen.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Befimmo wil op deze weg verder gaan door te antwoorden op de organisatorische vragen met het uitwerken van procedures wanneer het nodig is.
SMART WAYS OF WORKING	In het kader van de structurele evolutie van de werkwijze, en meer specifiek het gebruik van de kantoren, heeft Befimmo in 2015 een project op de sporen gezet voor de invoering van de "Smart Ways of Working" voor haar medewerkers, dat in 2016 concreet vorm zal krijgen. Een flexibele werkplek aanbieden die aangepast is aan de moderne technologieën, die de uitwisselingen tussen, en de creativiteit van haar medewerkers stimuleert, dat is de visie die Befimmo zich eigen wilde maken. De tevredenheidsenquête maakte onder meer mogelijk om bij het team te peilen naar zijn kijk op de criteria die, volgens de teamleden, het SWOW-project van Befimmo zeker zullen doen slagen. De klemtoon werd gelegd op de open werkruimtes, op samenwerking, op de ergonomie, de akoestiek, de informatica en vlotte verplaatsingen en verbindingen.	Akkoord met de uitspraak "Mijn fysieke werkomstandigheden zijn gepast": 81% Akkoord met de uitspraak "Ik ben tevreden over het niveau van ergonomie op mijn werkplaats": 66% Akkoord met de uitspraak: "Ik ben fier om voor de Vennootschap te werken": 100%		> DOELSTELLING 2016 De Chief Commercial Officer en de CSR Manager zullen, in samenwerking met een externe consultant, de afdeling human resources en het Management, deze opdracht tot een goed einde brengen.
WAARDEN	De geïdentificeerde waarden nog meer ontwikkelen om ze volop te doen leven bij Befimmo en ze extern te doen erkennen via onze activiteiten. Deze waarden werden nog verder uitgediept in 2015, onder meer tijdens de workshops in verband met de voorbereiding op de B-MOVIE, een teamproject voor de twintigste verjaardag van Befimmo.	3 basiswaarden: - Professionalisme - Engagement - Teamgeest		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De cultuur van Befimmo integreren en verder de waarden volop doen leven bij het team aan de hand van diverse activiteiten, projecten, enzovoort.
OPLEIDINGEN EN EVOLUTIE	Befimmo gelooft vast dat de ontwikkeling van haar medewerkers mogelijk maakt dat ze nog meer vooruit willen gaan en hun competenties willen uitbreiden. Befimmo heeft haar beleid ter zake verder gehanteerd in 2015.	# uren opleiding: 27 u/jaar per medewerker Uitgaven aan opleiding: 1.680 €/jaar per medewerker Akkoord met de uitspraak "In het algemeen ben ik tevreden over de beschikbare opleidingsmogelijkheden bij Befimmo": 74% Akkoord met de uitspraak "Ik slaag erin om de opleidingen die ik volgde, vlot toe te passen in mijn werk": 71%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De doelstelling om het evaluatieproces voortdurend te verbeteren en nog meer belang te hechten aan de ontwikkeling van de medewerkers.
	In 2015 hebben de afdeling MVO en de Technische Cel Milieu een beleid uitgestippeld voor de sensibilisering rond het energieverbruik van de medewerkers, zowel op kantoor als thuis, onder de naam "Befimmo Energy Challenge". Er zullen voor het team in 2016 nog andere opleidingen en sensibiliseringscursussen worden georganiseerd worden, die kaderen in ISO 14001, en met name over het beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid voor nieuwe medewerkers.	Deelnemingspercentage aan de sensibiliseringscampagne: ±40%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De opleiding in duurzame ontwikkeling voortzetten bij het team.
	In 2015 organiseerde ze, in het kader van de preventie van psychosociale risico's, onder meer een opleiding in Mindfulness, die alle medewerkers konden volgen. Door iedereen te leren om zich op het moment zelf te concentreren, wil deze discipline de stress verminderen of beter leren beheren en zo burn-outs vermijden.	Akkoord met de uitspraak "Ik slaag erin om een redelijk evenwicht te behouden tussen mijn werk en mijn privé-leven": 78%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Bijzondere aandacht blijven besteden aan het welzijn van de medewerkers.
	In 2015 trok Befimmo partij van de nieuwe as "ontwikkeling", van haar evaluatieproces om zo, van in het begin van het jaar, de verschillende behoeften op het vlak van opleiding in kaart te brengen, met het oog op meer samenhang en efficiëntie in de organisatie van deze opleidingen.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Het ontwikkelingsbeleid en diens organisatie verder verbeteren.

ETHIEK

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Discriminatie (afkomst, M/V, handicap), integratie, opleiding van de jongeren, verloning.





VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) open te blijven staan voor de diversiteit van de leden van haar team (geslacht, taal, afkomst, enz.), (ii) de billijke behandeling van haar medewerkers te waarborgen.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
DIVERSITEIT	Denkcoëfening over de diversiteit bij Befimmo (leeftijd, geslacht, afkomst, taal, enz.). Befimmo stelt zich op als een Vennootschap die openstaat voor verscheidenheid, met respect voor ieders identiteit en zal haar activiteiten en acties in die zin voortzetten.	Onderverdeling man/vrouw M: 57% en V: 43% Akkoord met de uitspraak: "Afkkomst, geslacht, leeftijd, godsdienst, seksuele geaardheid hebben geen impact op de manier waarop de medewerkers worden gewaardeerd binnen het team": 98% # ingediende klachten: 0		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Open blijven staan voor de diversiteit van de leden van haar team (geslacht, leeftijd, taal, afkomst, enz.).
	Om de billijke behandeling van haar team te waarborgen, steunt Befimmo op marktstudies die als benchmark worden gebruikt.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Benchmarks blijven uitvoeren en de billijke behandeling van haar team blijven garanderen.
ANDERE	Integratie van de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid in het hele team aan de hand van jaardoelstellingen die tijdens de eindejaarsbeoordelingen worden bepaald.	# medewerkers met jaarlijkse MVO-doelen: 100%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De integratie van jaardoelstellingen in verband met de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid blijven garanderen in de volgende beoordelingen.

DIALOOG

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Relaties tussen afdelingen, ervaring uitwisselen en terugkoppelen, samenbrengen rond een project en enthousiasme opwekken.


VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) open te blijven staan voor de noden van haar team en geregeld in dialoog te gaan met de teamleden, (ii) plaats te laten voor initiatieven en voor de creativiteit van het team, (iii) de dialoog tussen de afdelingen uit te diepen, teamwerk nog meer te promoten.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
COMMUNICATIE	Het intranet bleef één van de belangrijkste motoren voor communicatie. Onder meer als gevolg van de aanbevelingen van de enquête zal dit in 2016 ietwat herwerkt worden, met het hoog op meer interactiviteit.	Akkoord met de uitspraak "Het intranet is een nuttig instrument in de Onderneming": 89%		> DOELSTELLING 2016 De rechtstreekse toegang tot intranet automatiseren en de gepubliceerde informatie voortdurend verbeteren met het oog op meer dynamiek van dit communicatieplatform. > DOORLOPENDE DOELSTELLING De tools voor interne communicatie verbeteren en ze nog efficiënter maken.
	De kennis van het team over de activiteit van elke afdeling, de inhoud van bepaalde specifieke functies, enz., verbeteren, met de organisatie van "breakfast presentations" die de medewerkers zelf opzetten. In 2015 vonden diverse uiteenzettingen over uiteenlopende thema's plaats, met telkens een grote opkomst.	Akkoord met de uitspraak "Befimmo communiceert voldoende intern": 73% Akkoord met de uitspraak "De interne communicatie van Befimmo is vrij gedetailleerd": 62%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De interne communicatie verbeteren met interne uiteenzettingen en opleidingen, die gevarieerder en talrijker zijn en over alle relevante onderwerpen gaan.
	Meer dialoog tussen de afdelingen, teamwerk promoten en beter informatie doorspelen. Geregeld vergaderingen tussen afdelingen beleggen met het oog op vlottere communicatie om de relaties te vergemakkelijken. Het SWOW-project, dat in 2016 concreet vorm zal krijgen, heeft tot doel om de huidige werking van de teams te verbeteren en uitwisseling, communicatie en de relaties tussen medewerkers te stimuleren.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De interne relaties vergemakkelijken en de informatie beter doen doorstromen.
	In 2015 werd het team verschillende keren geraadpleegd, onder meer via peilingen naar de waardering over de collectieve opleidingscycli die werden aangeboden en de organisatie van een teambuilding. De leden van het team worden telkens uitgenodigd om suggesties te doen. In 2015 had het team de kans om aan verschillende workshops deel te nemen voor de voorbereiding van de B-MOVIE, het teamproject voor de twintigste verjaardag van Befimmo. Een doelstelling van het SWOW-project dat in 2016 concreet vorm zal krijgen, is het stimuleren van de uitwisseling tussen en de creativiteit van de medewerkers.	Akkoord met de uitspraak "Ik ben gemotiveerd": 94% Akkoord met de uitspraak "Ik krijg de kans om suggesties te doen bij Befimmo": 83%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Een beroep doen op de creativiteit van het thema voor welbepaalde thema's en de deelname van het team aan de diverse aangeboden activiteiten en workshops verhogen. Geregelder te rade gaan bij het team via het intranet voor oproepen tot ideeën en het zo de kans bieden om suggesties te doen over bepaalde thema's.

HUURDERS

WERKOMGEVING

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Evolutie van de werkwijzen, Smart Ways of Working aspecten, vermindering van de kantooroppervlaktes.
VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) zich aan te passen aan de evolutie van de werkwijzen in de bedrijven, (ii) zich nog meer toe te spitsen op de huurders, (iii) flexibel te zijn, door rekening te houden met de evolutie van vragen van de huurders in de ontwikkeling van haar vastgoedportefeuille, (iv) het dagelijks leven van haar huurders te vergemakkelijken.




PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
EVOLUTIE VAN DE WERKWIJZEN	De werkwijze verandert en meer bepaald het gebruik van de kantoren evolueert met de tijd naar plekken waar leden van een team elkaar ontmoeten en van gedachten wisselen. Om op deze trend in te spelen, ziet Befimmo er op toe om haar huurders een volledige service op maat aan te bieden om hun dagelijks leven makkelijker te maken door haar bestaande activiteiten te verbeteren [Property Management, Space planning & Project Management, Environmental Support] en met de ontwikkeling van nieuwe activiteiten [Facility Management & Ultrusting].	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Blijven innoveren, de huurdersgerichte aanpak blijven hanteren en nog versterken door te werken aan de indirecte impact via de diensten en installaties die Befimmo biedt en in de toekomst zal bieden.



DIALOOG

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: De huurders bewust maken van en sensibiliseren voor de "groene huurovereenkomst", een gemeenschappelijk project van de huurders en hun gemeenschap, tevredenheidsenquête, binden, de beheerder en het maintenancebedrijf als koppelteken plaatsen tussen de eigenaar en de huurder, helpdesk 24/24.

VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) haar huurders te sensibiliseren voor de aspecten inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, (ii) de dialoog met haar huurders te verbeteren, om hun vragen te kunnen opvolgen en concrete acties in te voeren.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
DIALOOG	De activiteiten van de Regie der Gebouwen en van Fedimmo op het vlak van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid op elkaar afstemmen. Ter herinnering, de Regie voert de richtlijnen in die bepaald zijn in het Federaal plan inzake duurzame ontwikkeling. Er vonden een aantal vergaderingen plaats op initiatief van Befimmo. Deze dialoog maakte het mogelijk om de balans op te maken van de acties die de Regie der Gebouwen ondernam en/of nog moet ondernemen om haar vastgoedportefeuille te beheren en in het bijzonder de situatie van de Fedimmo-gebouwen.	# georganiseerde vergaderingen op initiatief van Befimmo: 1		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De geregelde dialoog met de Regie der Gebouwen voortzetten, de informatie uitwisselen en het programma bekomen van de ingrepen die de Regie plant voor de verbetering van de milieu- en energieprestaties van de gebouwen.
	Vergaderingen met de bestaande huurders en de nieuwe huurders beleggen om goede relaties uit te bouwen, om met hen in gesprek te gaan en hun verwachtingen te begrijpen: ontmoeting met het commercieel team, de Property Manager en de Technische Cel Milieu. Deze dialoog maakt het mogelijk om een goede relatie te smeden met de nieuwe huurder, om de bestaande huurders beter te leren kennen, om een idee te hebben van hun verwachtingen, enz.	# georganiseerde vergaderingen: 5 Bezettingsgraad van de portefeuille: 94% Afsluiting van nieuwe huurovereenkomsten (25 transacties) en hernieuwingen (23 transacties): > 28.100 m ²		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De reputatie en de kijk van de huurders over de positionering van Befimmo verbeteren. De bestaande huurders binden en nieuwe huurders aantrekken.
COMMUNICATIE TOOL	Befimmo wil de dialoog met haar huurders verbeteren door ze een communicatieplatform van het type extranet ter beschikking te stellen, om er documenten het Property Management, met betrekking tot het milieubeheer op te plaatsen, evenals de BUG, de milieusamenwerkingsovereenkomst, enz., maar ook om privative informatie uit te wisselen.	n.v.t.		> DOELSTELLING 2016 Dit platform, dat momenteel wordt uitgewerkt, zal eind het eerste halfjaar van 2016 geleidelijk ter beschikking van de huurders worden gesteld.

DIALOOG

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
SENSIBILISERING	De BUG is een gids voor de huurders van het gebouw voor de goede werking van de installaties en de verkleining van de milieu-afdruk. Momenteel is een BUG opgemaakt en overgemaakt voor 12 gebouwen in één van beide landstalen. Er werd een lijst van de prioritaire gebouwen opgemaakt waarvoor een BUG moet worden samengesteld die aan de huurders moet overhandigd worden. Alle BUG's moeten aangevuld worden met de voorschriften voor de opslag van gevaarlijke producten en stoffen.	# opgemaakte en overhandigde BUG's: 12	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2016-2017 De doelstelling is om de BUG's af te ronden en te overhandigen voor alle gebouwen van Befimmo die het Property Management beheert, namelijk 49 gebouwen. In 2016 zullen 24 BUG's worden opgemaakt en overhandigd en 13 in 2017. Het Property Management zal dit document zowel aan de nieuwe als aan de bestaande huurders overmaken.
	De huurders sensibiliseren om groene energie te gebruiken (geproduceerd op basis van hernieuwbare energiebronnen). In de voorbije twee jaar kon Befimmo tal van belangrijke huurders identificeren die een groene-energiecontract hadden voor hun privaat elektriciteitsverbruik. Deze geïdentificeerde huurders vertegenwoordigen samen bijna 18 miljoen kWh meer groene energie dan in 2012.	Groene elektriciteit in de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo): 94%		> DOELSTELLING 2016 De energieleveringscontracten van de huurders verder herevalueren.
	Befimmo stelt haar huurders een milieusamenwerkingsovereenkomst voor die aan elke huurovereenkomst verbonden is. Na een bezoek aan de privaatruimtes doet de Technische Cel Milieu aan de gebruikers suggesties voor verbeteringen van de milieuprestatie om deze aan te sluiten op de BREEAM-normen die Befimmo volgt. Op basis van een gedetailleerde analyse van het privaat verbruik en een interne benchmarking stelt de TCM ook maatregelen voor om het energieverbruik en de afvalproductie te verminderen. Daarnaast biedt de Cel begeleiding, telemonitoring en een gedetailleerd rapport van de milieugegevens over de gehuurde oppervlakte aan.	# verdeelde overeenkomsten: 5	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2016-2017 Tal van huurders ontmoeten, met ze in gesprek gaan en ze sensibiliseren, via de milieusamenwerkingsovereenkomst. De doelstelling is de positieve impact van de aanpak te meten, via het in kaart brengen van de besparingen en verbeteringen dankzij de nauwe samenwerking met de huurders. Befimmo zal prioritair een aantal bestaande huurders blijven benaderen, op basis van hun privaat elektriciteitsverbruik dat ze zal trachten te verminderen. Tegelijk zal ze vanaf 2016 stelselmatig haar samenwerking en haar diensten aanbieden aan elke nieuwe huurder.
	Sensibilisering en controle van de overeenstemming van de milieuvergunning van de activiteiten van de huurders via de Property Manager. In voorkomend geval, onmiddellijk de huurder waarschuwen dat de voorwaarden voor de exploitatie van de milieuvergunning niet nageleefd zijn en deze uitnodigen om de situatie zo snel mogelijk in orde te brengen.	% doorgelichte vergunningen van de portefeuille van Befimmo: 65%		> DOELSTELLING 2016 De doorgelichte vergunningen verder in overeenstemming brengen en afmaken. Het saldo van de milieuvergunningen waarvan Befimmo houder is, doorlichten.
HELPSITE	De Helpsite is een sterk presterende tool die mogelijk maakt om het beheer van Property Management te optimaliseren en om de huurders te garanderen dat hun vragen goed worden opgevolgd. Het is een geautomatiseerd systeem dat betrekking heeft op het hele beheer van de exploitatie van de gebouwen, met de planning, de uitvoering en de opvolging van de diensten van de Property Manager.	n.v.t	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2016 De huurders (en leveranciers) zullen toegang hebben tot deze online en collaboratieve applicatie, die in de loop van het eerste halfjaar van 2016 operationeel zal zijn voor alle huurders van Befimmo.

VEILIGHEID EN GEZONDHEID

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Kwaliteit van de binnenlucht, veiligheid van de gebouwen, betrouwbare en reglementaire materialen.






VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) zich te vergewissen van de veiligheid van haar huurders in de gebouwen, met bijzondere aandacht voor de bouwerven in nog ingenomen gebouwen, (ii) zich te vergewissen van de goede kwaliteit van de lucht in de gebouwen van haar portefeuille, (iii) duurzame en kwaliteitsvolle materialen te gebruiken.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
BOUWWERVEN	Naleving van de veiligheidsregels op de bouwplaatsen. Op het vlak van veiligheid worden specifieke maatregelen - die sporen met de vigerende regelgeving - opgenomen in de bestekken. Tijdens de werken wordt nagegaan of deze maatregelen opgevolgd worden (onder meer door externe veiligheidscoördinatoren, audits op de bouwplaatsen, BREEAM-assessoren, enz.).	# zware ongevallen op bouwplaatsen: 0		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Het aantal ongevallen in de portefeuille maximaal beperken. Deze aanpak van opvolging van de veiligheid wordt voortgezet.
ANDERE	Een Property Manager vervult deeltijds de rol van Risk Coordinator. Hij is, onder meer, verantwoordelijk voor de doorlopende opvolging van de kwaliteit en van de risico's die verbonden zijn aan het operationeel, technisch, administratief beheer van de gebouwen en ook voor de renovatie- en verbeteringsprojecten die er eventueel worden opgezet.	# aangegeven ongevallen met huurders: 1		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Terbeschikkingstelling van gezonde gebouwen, die een feilloze veiligheid bieden. Het aantal klachten over veiligheid maximaal beperken.
	Het Property Management ziet toe op de goede invoering van alle wettelijke controles en op de behandeling van alle eventuele opmerkingen en/of inbreuken die resulteren uit de verslagen van de inspecteurs. Er werd een volledige inventaris opgemaakt van de risico's die verbonden zijn aan de exploitatie van de gebouwen en de controlerapporten worden stelselmatig opgenomen in een gegevensbank, met de geldigheidsdata en de bemerkingen.	# attesten en verslagen van juridische controles behandeld in 2015: 1.742		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Deze aanpak wordt voortgezet.

GOVERNANCE

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Programma van concrete acties, dat realistisch, eenvoudig, samenhangend en begrijpelijk is en in samenwerking met alle betrokken partijen wordt opgemaakt. Duidelijke visie, doelstellingen op lange termijn, ambitie en moed, voorbeeldfunctie en baanbrekend. Doorlopende, doelgerichte en relevante communicatie, onder impuls van de Directie, met gebruik van benchmarks. Invoering van een governance die geïntegreerd is in de globale strategie, transparantie.

VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) doorlopend in dialoog te gaan met haar betrokken partijen en de dialoog met de investeerders en aandeelhouders uit te diepen, (ii) de goede werkwijzen te volgen, de relevantie ervan te analyseren en de nodige acties op te zetten, (iii) doorlopend een plan van concrete, realistische en meetbare acties op te zetten die beantwoorden aan de verwachtingen van de betrokken partijen, (iv) te communiceren in alle transparantie en deze communicatie aan te passen naar de verschillende betrokken partijen toe (manier, middelen, frequentie, enzovoort).

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
TRANSPARANTE COMMUNICATIE	Antwoorden op de vragenlijsten van CDP, GRESB, Vigeo, enz. die door de institutionele beleggers gepubliceerd worden. Befimmo heeft tot doel om deze vragenlijsten te beantwoorden om onder meer de resultaten te analyseren, de sterke punten en de punten die vatbaar zijn voor verbetering te bepalen en eventueel de nodige concrete acties in te voeren.	Resultaten rapportering 2014: - GRESB: 83% - Green Star - CDP: 96 (disclosure) C (performance) - Vigeo: Responsive Akkoord met de uitspraak "De resultaten van de Onderneming worden geregeld meegedeeld": 95%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING In de komende jaren zal Befimmo de vragenlijsten blijven beantwoorden (GRESB, CDP, VIGEO, enz.) die de investeerders publiceren en een niveau van verslaggeving waarborgen dat minstens gelijk is aan het huidige niveau. De doelstelling van verbetering betreft zowel het niveau van verslaggeving als de voorgedegde resultaten.
	Befimmo sluit zich aan bij de trend om niet enkel de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de verslaggeving op het vlak van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, door te sporen met de indicatoren die de EPRA publiceert, maar ook de richtlijnen van het GRI-G4 en van de vastgoedsector GRI-CRESS voor haar hele Verslag.	Erkenningen: - "EPRA Gold Award Financial Reporting" voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2014 - "EPRA Gold Award Sustainability Reporting" voor haar MVO-verslag 2014 Rapporteringsnormen: - EPRA BPR (2 ^{de} versie - september 2014) - GRI-G4: "Compliance" - Basiscriteria)		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Voortzetting en voortdurende verbetering van de communicatie volgens de vigerende referentienormen, met name de richtlijnen van het GRI-G4 en de indicatoren die de EPRA publiceert.
	De dialoog met de betrokken partijen uitdiepen en nadenken over communicatie die beter afgestemd is op elke partij en nog meer betrokken partijen ontmoeten. Befimmo voerde een materialiteitsstudie uit en zette in 2013 een proces in van doorlopende dialoog met al haar interne en externe betrokken partijen. Voortdurende verbetering via een geregelde dialoog en dynamiek in de communicatietools, zoals de website voor investeerders en huurders, het intranet voor het team, de presentaties, de rapporten, het extranet voor de huurders en de Helpsite voor de huurders en leveranciers, enz.	Evolutie van de Materialiteitsmatrix: 2 nieuwe prioriteiten die aansluiten op de verwachtingen van de betrokken partijen werden toegevoegd (Waardeketen & Werkomgeving). Jaarlijkse herziening van het Actieplan Herziening van het MVO-beleid: nieuwe versie van maart 2016. Akkoord met de uitspraak "Befimmo communiceert voldoende extern": 73% Akkoord met de uitspraak "De externe communicatie van Befimmo is vrij gedetailleerd": 71%		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De doelstelling is om haar proces van geregelde dialoog met de betrokken partijen voort te zetten, in een streven naar het best mogelijke evenwicht tussen de verwachtingen van de betrokken partijen en de uitdagingen waar ze geregeld mee te maken krijgt.
AUDIT	De niet-financiële informatie jaarlijks doorlichten. De niet-financiële gegevens van 2015 die in het JFV 2015 werden gepubliceerd, werden doorgelicht (beperkt nazicht) door een externe consultant.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Deze aanpak blijven hanteren.
ANALYSE	Benchmark CSR (nationale en internationale referenties). Deze doelstelling werd gehaald aan de hand van studies, de verslagen die GRESB en CDP publiceren en gesprekken met Business & Society, de sector, enz.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Deze aanpak wordt jaarlijks herhaald.



WAARDEKETEN

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Verder gaan dan de eigen activiteiten, dialoog met de betrokken partijen.




VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) in dialoog te gaan met haar leveranciers en onderaannemers om meer rekening te houden met duurzame ontwikkeling in haar "core" en "corporate" aankopen, (ii) haar waardeketen te analyseren om zijn duurzame prestatie te verbeteren, (iii) haar aankoopvoorwaarden te verbeteren, door integratie van duurzame aspecten.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	DOELSTELLINGEN
ANALYSE	Befimmo beseft dat een groot deel van haar impact op het milieu, maar ook op de maatschappij, stroomopwaarts van haar waardeketen te vinden is, bij haar leveranciers. Haar verantwoordelijkheid reikt dus verder dan haar eigen activiteit en zij moet al haar betrokken partijen maximaal sensibiliseren en inspireren om haar kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te halen. Zo zette Befimmo in het tweede halfjaar van 2015 een globale analyse van haar waardeketen op, om haar systeem voor aankopen, voor de beoordeling van haar leveranciers te structureren en te professionaliseren en om maatschappelijke en milieucriteria op te nemen in haar "core" en "corporate" aankopen.	n.v.t.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING 2016 Dit analyseproces, dat in 2015 werd gestart, voortzetten en afronden tegen eind 2016. De volgende grote stappen die moeten gezet worden in samenwerking met de betrokken teams in 2016, zijn: (i) de organisatie van de ontmoetingen met een selectie van kernleveranciers, (ii) de uitstippeling van een nieuw beleid en van een charter voor duurzame aankopen, (iii) de ontwikkeling, de selectie en de invoering van nieuwe criteria voor duurzame aankopen, en (iv) de interne communicatie (aan de aankopers) en externe communicatie (aan de leveranciers) om zeker te stellen dat het nieuw beleid goed wordt ingevoerd.
COMMUNICATIE-TOOL	Opmaak en terbeschikkingstelling aan haar leveranciers van een Building Supplier Guide (BSG) voor elk gebouw van de portefeuille waarvoor de Property Manager werken of ingrepen organiseert. De BSG is een gids voor de leveranciers, met de beschrijving van de technische installaties, de toegangen, de uren, de veiligheidsnormen, de gegevens van de verantwoordelijken, het afvalbeheer, de vereiste naleving van de netheid, enz. in de gebouwen.	# opgemaakte BSG's: 6 gebouwen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING Deze BSG verder invoeren voor alle gebouwen van Befimmo die het Property Management beheert en er op toezien dat het overhandigd wordt aan de dienstverleners/leveranciers.
ELEKTRONISCHE FACTURATIE	In lijn met haar MVO-beleid heeft Befimmo het project "Go for Zero" geïmplementeerd, waarin op termijn aan alle leveranciers op termijn de elektronische facturatie voorgesteld wordt. Befimmo koos ervoor om een nieuw IT-tool ter beschikking te stellen die de mogelijkheid biedt om al haar facturen te automatisch versturen in PDF-formaat. Er zijn veel doelstellingen verbonden aan dit project, onder andere de zorg inzake milieubescherming, de vermindering van de directe kosten die gepaard gaan met het papierverbruik en de snelheid van de verwerking.	n.v.t.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	> DOELSTELLING Lancering van het project bij de leveranciers (in verschillende fasen) in de loop van 2016.

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Bedrijfscultuur, waarden, ethische code.





VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) procedures in te voeren en de maatregelen te nemen om de ethiek te garanderen in alle geledingen van Befimmo, (ii) de risico's op corruptie, anticoncurrerend gedrag, belangenconflicten, enz., te voorkomen,

ETHIEK

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
COMPLIANCE	Het team sensibiliseren voor de naleving van de ethische waarden in zijn relaties met zijn huurklanten, zijn partners en zijn aandeelhouders. Befimmo past interne regels toe om de risico's inzake het witwassen van geld of de financiering van terrorisme te beperken. Op de intranetsite van de Verenootschap werd voor het hele team een geüpdatete versie van de dealing code geplaatst (die waarschuwt voor risico's in verband met handelen met voorkennis en marktmissbruik). Deze update werd gevolgd door een infosessie, die georganiseerd werd door de General Counsel, om het hele team te sensibiliseren voor de inhoud van dit document en ze aan de inhoud van de ethische code te herinneren. De nieuwe versie van de dealing code zal vervolgens door elke medewerker van het team moeten goedgekeurd en getekend worden. Bovendien krijgt en tekent elke nieuwe medewerker de dealing code voor akkoord wanneer hij of zij bij Befimmo start, dit tijdens een individuele opleiding die door onze General Counsel wordt georganiseerd.	Naleving door het team van de verwachtingen ten opzichte van het beheer en de ethiek: genoteerde inbreuken: 0		> DOORLOPENDE DOELSTELLING De dealing code en de ethische code die op de website van de Verenootschap staan, worden op regelmatige basis onderzocht om te bepalen of een update nodig is. Aantal inbreuken. De doelstelling is om het aantal inbreuken maximaal te beperken en om onberispelijk te zijn op het vlak van interne ethiek.
BELANGENCONFLICTEN	Op vlak van preventie van belangenconflicten en marktmissbruik is Befimmo enerzijds gebonden aan de wettelijke bepalingen die op haar van toepassing zijn overeenkomstig haar statuut als Gereguleerde Vastgoedvenootschap (GVV) en anderzijds, door de bijkomende regels die ze zelf bepaalde in haar corporate-governancecharter. Befimmo gaat dus verder dan de wetgeving, wanneer ze dit aangevoelen acht.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Deze aanpak blijven hanteren.
SENSIBILISERING	Befimmo beseft dat de verbetering van de kwaliteit en van de milieu- en energieprestatie van haar gebouwen ook berust op de doorlopende dialoog met de maintenance-teams die op het terrein belast zijn met het onderhoud en het beheer van de technische installaties van haar gebouwen.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Alle maintenancebedrijven opleiden in en sensibiliseren voor MVO. Een addendum "Duurzame ontwikkeling en energieprestaties" toevoegen aan de milieuprestatiecontracten voor de nieuwe contracten.

UITDAGINGEN volgens de betrokken partijen: Verder gaan, vooruitkijken, proactiviteit en dialoog met de overheid.

VERBINTENISSEN: Befimmo verbindt er zich toe om (i) de naleving van de vigerende normen te waarborgen, (ii) vooruit te lopen en proactief te zijn in de dialoog met de Europese en Belgische openbare diensten, de sectorfederaties, met name inzake de toekomstige regelgeving.

PRIORITEITEN	CONCRETE ACTIES 2015	PRESTATIE-INDICATOREN	VORDE-RING	> DOELSTELLINGEN
MILIEUVER-GUNNING	Sinds 2013 neemt Befimmo zelf het initiatief om voor de gebouwen in exploitatie audits te organiseren om na te gaan of de voorschriften in verband met de milieuvergunningen waarvan ze houder is worden nageleefd. De doelstelling van deze aanpak is zich ervan te vergewissen dat haar verplichtingen worden nagekomen, maar ook om vooruit te lopen op de nieuwe voorschriften (die van toepassing zijn in de recentste vergunningen) in het kader van de vernieuwing en/of verlenging van bepaalde vergunningen die aflopen.	% doorgelichte milieuvergunningen van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo): 65%		> DOELSTELLING 2016-2017 De doorgelichte vergunningen voortzetten en ze conform maken. Het saldo van de milieuvergunningen waarvan Befimmo houder is, doorlichten.
EPB	Befimmo beschikt over alle energieprestatiecertificaten "Kantoren en diensten" van haar gebouwen in Brussel. De certificaten "Openbaar gebouw" die verplicht zijn in het kader van een bezetting van bepaalde gebouwen in Brussel die administraties huisvesten, worden door deze laatste gevraagd en grotendeels uitgehangen in de betrokken gebouwen. In Vlaanderen zijn de certificaten "Openbaar gebouw" grotendeels beschikbaar en uitgehangen, terwijl voor Wallonië de verplichte uithanging voorzien is vanaf 2019. Het gebouw Axento in Luxemburg beschikt ook over een certificaat.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Bij grote werken ziet Befimmo toe op de update van de certificaten, zoals eerder het geval was bij de renovatiewerken in diverse gebouwen. In 2016 zal Befimmo op basis van alle ingevoerde maatregelen om de energieprestatie te verbeteren sinds 2011 (datum van aflevering van de certificaten) in de portefeuille in exploitatie in Brussel, de relevantie nagaan van een update van de energieprestatiecertificaten van bepaalde strategische gebouwen.
LEGAL	Update van het wettelijk register en van een "check-list" tool. Befimmo besliste om de nodige middelen vrij te maken om, in de loop van 2016, een medewerker aan te werven op de juridische afdeling die zich (deeltijds) zou kunnen toeleggen op de update van het register/de bewaking van de regelgeving.	# inbreuken van niet-naleving van de wetgeving en regelgeving: 0 Bedrag van de betaalde vergoedingen wegens inbreuken: 0 €		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Vooruit lopen op de reglementaire maatregelen en het aantal inbreuken maximaal beperken.
ANDERE	Deelnemen aan werkgroepen en indien nodig de krachten bundelen met andere bedrijven uit dezelfde sector om een project te bespreken, te verdedigen, enz. Deze aanpak werd ingevoerd.	n.v.t.		> DOORLOPENDE DOELSTELLING Deze aanpak loopt verder.



Indirect energieverbruik zonder warmtenetwerk (GWh, MWh en kWh/m²)

Elec-Abs	Elec-LfL	G4-EN3	G4-EN4	G4-EN5	G4-EN6	G4-EN7	DH&C-Abs	DH&C-LfL	2008			2013			2014			2015																										
									Een-heden	m ²	%	Een-heden	m ²	%	Een-heden	m ²	%	Een-heden	m ²	%																								
BEFIMMO																		1 - 5 000 m ²			5 001 - 10 000 m ²			> 10 000 m ²																				
Totaale oppervlakte portefeuille									486 576									549 360									539 530									576 957								
Rapporteringsperimeter									77%									97%									100%									94%								
Absolute measures [Abs]									40,1									55,6									50,4									47,1								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Intensity measures [Int]									64,6									69,1									56,7									51,6								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Like-for-Like [LfL]									2008									2013									2014									2015								
Totaale oppervlakte portefeuille									26,6									45,4									44,9									36,3								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Absolute measures [Abs]									22,2									37,2									40,7									32,4								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Intensity measures [Int]									-20%									-18%									-9%									-9%								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Like-for-Like [LfL]									2008									2013									2014									2015								
Totaale oppervlakte portefeuille									362 105									342 123									379 318									368 116								
Rapporteringsperimeter									60%									97%									98%									88%								
Absolute measures [Abs]									10,5									18,3									17,3									15,2								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Intensity measures [Int]									29,0									28,7									26,0									26,1								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Like-for-Like [LfL]									2008									2013									2014									2015								
Totaale oppervlakte portefeuille									10,3									16,4									14,6									8,6								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Absolute measures [Abs]									11,2									13,6									13,5									8,6								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Intensity measures [Int]									8%									-18%									-8%									-26%								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Like-for-Like [LfL]									2008									2013									2014									2015								
Totaale oppervlakte portefeuille									3,5									3,6									4,7									4,7								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Absolute measures [Abs]									3,0									1,8									1,3									2,1								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Intensity measures [Int]									19,2									12,8									12,4									17%								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Like-for-Like [LfL]									2014									2015									2014									2015								
Totaale oppervlakte portefeuille									3,6									4,7									4,7									32,4								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Absolute measures [Abs]									4%									-14%									-26%									-11%								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Intensity measures [Int]									-29%									-47%									-47%									-29%								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Like-for-Like [LfL]									2014									2015									2014									2015								
Totaale oppervlakte portefeuille									3,6									4,7									4,7									32,4								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Absolute measures [Abs]									3,0									1,8									1,3									2,1								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Intensity measures [Int]									19,2									12,8									12,4									17%								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Like-for-Like [LfL]									2014									2015									2014									2015								
Totaale oppervlakte portefeuille									3,6									4,7									4,7									32,4								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Absolute measures [Abs]									4%									-14%									-26%									-11%								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								
Intensity measures [Int]									-29%									-47%									-47%									-29%								
Rapporteringsperimeter									%									%									%									%								

Warmtenetwerk (GWh en kWh/m²)

BEFIMMO	Eenheden		2008	2013	2014	2015	2015	
							1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²
Totale oppervlakte portefeuille	m ²		486 576	549 360	539 530	576 957	n.v.t.	n.v.t.
Rapporteringsperimeter	%		n.v.t.	100%	100%	100%	n.v.t.	n.v.t.
Absolute measures [Abs]	brutototaal genormaliseerd graad/dag	GWh	n.v.t.	2,0	1,4	1,3	n.v.t.	n.v.t.
		GWh	n.v.t.	1,8	1,7	1,4	n.v.t.	n.v.t.
Intensity measures [Int]	genormaliseerd graad/dag/m ²	kWh/m ²	n.v.t.	143	136	111	n.v.t.	n.v.t.
		%	n.v.t.	-22%	-18%		n.v.t.	n.v.t.
Like-for-Like [Lfl.]	totaal - evolutie							-18%

Totaal energieverbruik met inbegrip van het warmtenetwerk (GWh en kWh/m²)

Energy-Int	G4-EN3	G4-EN4	G4-EN5	CRESS-CRE1
------------	--------	--------	--------	------------

BEFIMMO	Eenheden		2008	2013	2014	2015	2015	
							1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²
Totale oppervlakte portefeuille	m ²		486 576	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012
Absolute measures [Abs]	totaal	GWh	79,4	101,7	87,6	88,3	14,4	11,2
		kWh/m ²	231,6	208,3	162,7	163,4	143,4	160,6
Intensity measures [Int]	totaal - niet genormaliseerd totaal - genormaliseerd graad/dag evolutie sinds 2008	kWh/m ²	231,6	196,1	176,7	166,9	147,3	164,4
		%	n.v.t.	-15%	-24%	-28%	-15%	-28%

FEDIMMO	Eenheden				2015		2015	
			1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²
Totale oppervlakte portefeuille	m ²		362 105	342 123	379 318	368 116	91 949	70 367
Absolute measures [Abs]	totaal	GWh	40,3	55,0	45,6	50,5	17,6	8,2
		kWh/m ²	196,0	177,3	131,6	148,2	170,2	116,7
Intensity measures [Int]	totaal - niet genormaliseerd totaal - genormaliseerd graad/dag evolutie sinds 2008	kWh/m ²	196,0	161,7	149,3	153,0	176,8	120,9
		%	n.v.t.	-18%	-24%	-22%	6%	-27%

Uitstoot van broeikasgassen (BKG) verbonden aan de energie (ton CO₂e en kg CO₂e/m²)

	Eenheden	2008		2013		2014		2015	
		5000 m ²	1 ⁻ 5000 m ² - 10 000 m ²	5000 m ²	1 ⁻ 5000 m ² - 10 000 m ²	5000 m ²	1 ⁻ 5000 m ² - 10 000 m ²	5000 m ²	1 ⁻ 5000 m ² - 10 000 m ²
BEFIMMO									
Totale oppervlakte portefeuille	m ²	486.576	13.114	549.360	10.586	539.530	7.377	576.957	75.012
Absolute measures [Abs]	ton CO ₂ e	6.485	110,6	8.286	18,2	6.696	7.515	7.515	1.061
	ton CO ₂ e	1.695	8,180	0	41	14,8	18,5	0	18
	ton CO ₂ e	8.180	56%	8.286	67,36	7.516	93%	7.516	91%
Rapporteringsperimeter	%	5.300	2013	6.967	2014	5.795	2014	7.48	2014
Like-for-Like [Lfl]	%	4.086	2015	5.531	2015	6.520	2015	853	2015
Absolute measures [Abs]	ton CO ₂ e	0	-23%	87	59	0	0%	56	0
	ton CO ₂ e	4.934	0	2.214	581	0	0%	580	21
	ton CO ₂ e	4.934	0	2.214	581	0	0%	n.v.t.	0
Rapporteringsperimeter	%	4.498	2013	70%	84%	522	83%	69%	91%
Like-for-Like [Lfl]	%	140	2015	216	2015	490	2015	202	2015
Rapporteringsperimeter	%	43%	-97%	64%	80%	75%	75%	34%	75%
	ton CO ₂ e/m ²	41,0	43%	20,9	13,2	14,3	15,5	17,7	15,5
	evolutie sinds 2008	n.v.t.	-22%	-22%	-37%	8%	5%	16%	9%
	evolutie sinds 2008	n.v.t.	-49%	-68%	-65%	-45%	-42%	-45%	-69%
FEDIMMO									
Totale oppervlakte portefeuille	m ²	362.105	8.773	342.123	6.970	379.318	5.561	368.116	70.367
Absolute measures [Abs]	ton CO ₂ e	6.117	0	6.679	275	5.306	0	6.504	1.142
	ton CO ₂ e	6.117	0	6.679	275	5.306	0	6.504	1.142
	ton CO ₂ e	6.117	57%	6.954	74%	5.306	86%	6.653	100%
Rapporteringsperimeter	%	5.717	2013	7.717	2014	4.646	2014	1.074	2014
Like-for-Like [Lfl]	%	4.168	2015	5.149	2015	6.232	2015	2.598	2015
Absolute measures [Abs]	ton CO ₂ e	2.656	-32%	16	256	0	0%	0	0
	ton CO ₂ e	2.656	16	16	256	0	0%	0	0
Rapporteringsperimeter	%	58%	82%	82%	75%	88%	88%	97%	100%
Like-for-Like [Lfl]	%	2.623	2013	0	2014	0	2014	n.v.t.	2014
	ton CO ₂ e	n.v.t.	2015	n.v.t.	2015	0	2015	n.v.t.	2015
Rapporteringsperimeter	%	54%	-100%	86%	84%	19,0	84%	84%	100%
	ton CO ₂ e/m ²	42,6	54%	23,3	16,2	19,0	16,2	26,4	16,2
	evolutie sinds 2008	n.v.t.	-45%	-62%	-55%	-28%	-56%	-28%	-63%

Totaal afval per type (ton)

Waste-Abs

Waste-LfL

G4-EN23

BEFIMMO	2008		2013		2014		2015	
	Eenheden		Eenheden		Eenheden		Eenheden	
Totale oppervlakte portefeuille								
	m ²	486 576	549 360	539 530	576 957	84 646	75 012	417 299
Rapporteringsperimeter	ton	0	7 471	2 658	4 070	214	331	3 526
	%	0%	100%	100%	100%	100%	0%	100%
totaal verbonden aan werken								
	ton	0	5 505	664	2 078	4	0	2 074
waarvan niet gevaarlijk								
	ton	0	5 503	658	2 078	4	0	2 074
waarvan gevaarlijk								
	ton	0	2,0	5,6	0,4	0	0	0,4
	%	0%	72%	90%	86%	91%	76%	87%
totaal verbonden aan gebouwen in exploitatie								
	ton	0	1 966	1 994	1 992	209	331	1 452
waarvan niet gevaarlijk								
	ton	0	1 966	1 994	1 990	209	329	1 452
waarvan gevaarlijk								
	ton	0	0	0	2	0,1	2	0
	%	0%	67%	87%	89%	91%	76%	91%
Rapporteringsperimeter	ton	0	7 342	2 582	381	389	381	1 812
	%	n.v.t.	2013	2014	2014	2014	2014	2014
	%		2015	2015	2015	2015	2015	2015
Like-for-Like [Lfl]	%		-50%	57%		-46%	-13%	93%
Totale oppervlakte portefeuille								
	m ²	362 105	342 123	379 318	368 116	91 949	70 367	205 800
Rapporteringsperimeter	ton	0	609	1 415	4 484	89,6	34,5	4 360
	%	n.v.t.	100%	100%	100%	0%	0%	100%
totaal verbonden aan werken								
	ton	0	590	755	3 868	0	0	3 868
waarvan niet gevaarlijk								
	ton	0	589	729	3 481	0	0	3 481
waarvan gevaarlijk								
	ton	0	0	26	387	0	0	387
	%	0%	2%	34%	59%	59%	47%	65%
totaal verbonden aan gebouwen in exploitatie								
	ton	-	20	660	616	90	35	492
waarvan niet gevaarlijk								
	ton	0	20	660	616	90	35	492
waarvan gevaarlijk								
	ton	0	0	0	0	0	0	0
	%	0%	14%	41%	59%	55%	47%	72%
Rapporteringsperimeter	ton	0	601	545	267	228	267	50
	%	n.v.t.	2013	2014	2014	2014	2014	2014
	%		2015	2015	2015	2015	2015	2015
Like-for-Like [Lfl]	%		546%	-24%		-94%	-93%	667%

Afvalverwerking (ton en %)

BEFIMMO	2008		2013		2014		2015		2015			
	Eenheden		Eenheden		Eenheden		Eenheden		1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²	
Totale oppervlakte portefeuille	m ²	486 576	549 360	539 530	576 957	576 957	4 070	75 012	84 646	75 012	417 299	
Absolute measures [Abs]	ton	0	7 471	2 658	4 070	4 070	V 2 871	331	214	331	3 526	
	waarvan gerecycleerd	0	6 189	1 470	V 2 871	V 2 871	V 17	236	95	236	2 541	
	waarvan hergebruikt	0	33	125	V 17	V 17	V 0	0	4	0	13	
	waarvan gecomponeerd	0	5	3	V 0	V 0	V 0	0	0	0	0	
	waarvan verbrand	0	744	1 060	V 1 117	V 1 117	V 0	95	115	95	907	
	waarvan ingegraven of naar de stortplaats	0	500	0	V 65	V 65	V 0	0	0	0	65	
	totaal verbonden aan gebouwen in exploitatie	ton	0	1 966	1 994	1 992	1 992	331	209	209	331	1 452
	waarvan gerecycleerd	ton	0	1 231	1 010	1 078	1 078	236	95	95	236	748
	recyclagepercentage	%	n.v.t.	63%	51%	54%	54%	71%	45%	45%	71%	52%
	waarvan hergebruikt	ton	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
waarvan gecomponeerd	ton	0	5	3	3	3	0	0	0	0	0	
waarvan verbrand	ton	0	724	981	914	914	95	115	115	95	704	
waarvan ingegraven of naar de stortplaats	ton	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rapporteringsperimeter	%	0%	67%	87%	89%	89%	89%	91%	91%	76%	91%	
Like-for-Like [LfL]	totaal gerecycleerd aan gelijke perimeter	ton	2008	2013	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	evolutie gerecycleerd	%	0	6 135	V 1 433	V 2 851	V 1 433	282	268	268	282	883
	totaal gecomponeerd	ton	0	2 696	V 2 851	V 2 851	V 2 851	236	94	94	236	2 521
	evolutie gecomponeerd	%	n.v.t.	-56%	99%	99%	99%	-16%	-65%	-65%	-16%	185%
	totaal verbrand	ton	0	5	V 3	V 0	V 3	0	0	0	0	3
evolutie gecomponeerd	%	n.v.t.	-100%	-100%	-100%	-100%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-100%	
evolutie verbrand	ton	0	668	V 1 021	V 1 117	V 1 021	99	121	121	99	801	
evolutive verbrand	%	n.v.t.	92%	38%	9%	9%	95	115	115	95	907	
FEDIMMO	Eenheden	362 105	342 123	379 318	368 116	368 116	4 484	70 367	91 949	70 367	205 800	
Totale oppervlakte portefeuille	m ²	0	609	1 415	2 799	2 799	V 0	35	90	35	4 360	
Absolute measures [Abs]	ton	0	530	433	V 2 799	V 2 799	V 0	23	16	23	2 760	
	waarvan gerecycleerd	ton	0	0	0	V 0	V 0	0	0	0	0	
	waarvan hergebruikt	ton	0	0	0	V 0	V 0	0	0	0	0	
	waarvan gecomponeerd	ton	0	79	450	V 724	V 724	12	73	0	12	639
	waarvan verbrand	ton	0	0	532	V 961	V 961	0	0	0	0	961
	waarvan ingegraven of naar de stortplaats	ton	0	20	660	616	616	35	90	35	492	
	totaal verbonden aan gebouwen in exploitatie	ton	0	17	237	391	391	23	16	16	23	352
	waarvan gerecycleerd	ton	0	87%	36%	63%	63%	65%	18%	18%	65%	72%
	recyclagepercentage	%	n.v.t.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	waarvan gecomponeerd	ton	0	3	423	225	225	12	73	73	12	140
waarvan verbrand	ton	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
waarvan ingegraven of naar de stortplaats	ton	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rapporteringsperimeter	%	0%	13%	30%	63%	63%	63%	55%	55%	47%	37%	
Like-for-Like [LfL]	totaal gerecycleerd	ton	2008	2013	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	evolutive gerecycleerd	%	0	521	V 214	V 323	V 214	298	93	93	105	16
	totaal gecomponeerd	ton	0	2 413	V 323	V 323	V 323	20	5	5	20	1 732
	evolutive gecomponeerd	%	n.v.t.	363%	51%	51%	51%	-81%	-94%	-94%	-81%	0
	totaal verbrand	ton	0	0	V 0	V 0	V 0	0	0	0	0	0
evolutive gecomponeerd	%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
totaal verbrand	ton	2008	2013	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	
evolutive verbrand	%	0	79	V 331	V 92	V 331	84	135	135	162	34	
evolutive verbrand	%	n.v.t.	506	V 92	V 92	V 92	8	8	8	0	84	
evolutive verbrand	%	n.v.t.	536%	-72%	-72%	-72%	100%	-94%	-94%	100%	150%	

Contact G4-31

Befimmo NV
 Waversesteenweg 1945
 1160 Brussel
 BTW: 0455 835 167
 Tel.: +32 (0)2 679 38 60
 Fax: +32 (0)2 679 38 66
 contact@befimmo.be

 www.befimmo.be

Voor bijkomende informatie

Caroline Kerremans
 IR & External Communication Manager
 Email : c.kerremans@befimmo.be

Foto's

Serge Brison
 Jean-Michel Byl
 Philippe van Gelooven

Creatie, concept, design en productie

CHR!S - Communication Agency
 Het Befimmo-team

Vertalingen

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Franse en Nederlandse versies zal de Franse versie van dit Jaarlijks Financieel Verslag primeren. Alle teksten werden geschreven en vertaald onder toezicht van Befimmo.

*Ce Rapport Financier Annuel
 est également disponible en français.
 This Annual Financial Report
 is also available in English.*

Druk





Befimmo NV

Maatschappelijke zetel

Waversesteenweg 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