

Jaarlijks Financieel Verslag 2014

Continuous delivery



Befimmo

Continuous delivery

DELIVERY OF BUILDINGS

Befimmo beheert haar portefeuille proactief met bijzondere aandacht voor de verwachtingen van haar huurders. Met investeringen in kwaliteitsvolle gebouwen mikt ze op waardecreatie op lange termijn.

DELIVERY OF STORIES

Befimmo positioneert zich als verantwoordelijke onderneming en eigenaar, die vooruitloopt op de evoluties op economisch, maatschappelijk en milieuvlak en die innoveert om waarde te creëren voor al haar betrokken partijen.

DELIVERY OF RESULTS

Door haar langlopende cashflows zijn de resultaten van Befimmo redelijk voorspelbaar. In deze context bereidt de Vennootschap vooruitzichten op drie jaar voor en tracht ze degelijke resultaten te leveren.

→ p160 Brederode 13



→ p86 Meir



→ p54 Blue Tower

923.614 m²

Totale oppervlakte van de portefeuille

2,3 miljard €

Reële waarde van de portefeuille

Jaarlijks Financieel Verslag over de maatschappelijke rekeningen en over de geconsolideerde rekeningen op 31 december 2014, voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 28 april 2015 en vastgelegd door de Raad van Bestuur op 27 februari 2015. 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-richtlijnen.

Volgende verklarende icoontjes worden gebruikt:



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



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



Dit icoon verwijst naar de begrip-
penlijst, als bijlage
bij dit Verslag, op
pagina 220.



Dit icoon verwijst naar de
GRI G4-richtlijnen¹.

De index van de GRI-
inhoud is gepubliceerd
op de website van de
Vennooschap
(www.befimmo.be).

1. www.globalreporting.org

Profiel

Befimmo is een OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP, "GVV" 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 GWV's.

Befimmo heeft een "pure player" strategie, de Vennootschap is namelijk gespecialiseerd in de terbeschikkingstelling van kwaliteitsvol kantoorvastgoed, gelegen in Brussel, andere Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg. Haar portefeuille heeft een waarde van meer dan 2,3 miljard € en omvat een honderdtal kantoorgebouwen voor een totale oppervlakte van meer dan 920.000 m².

→ "Vastgoedportefeuille"

Befimmo beschikt over een vastgoedportefeuille van hoge kwaliteit met een bezettingsgraad van zowat 94%. Om haar gebouwen op te waarderen en ze op lange termijn op dit hoge kwaliteitsniveau te houden, voert Befimmo elk jaar een investeringsprogramma uit dat de kwalitatieve en technische prestaties van haar vastgoed verbetert, in het bijzonder op het vlak van energieprestaties.

De inkomsten uit deze gebouwen zijn recurrent en vrij voorspelbaar. Ze komen voor twee derde van openbare instellingen met een hoge rating, die nog voor een gemiddelde resterende duur van zowat 10 jaar verbonden zijn.

Befimmo blijft de ambitie hebben om de taken, die bij haar vak als vastgoedoperator horen, op een verantwoordelijke, transparante en toekomstgerichte manier uit te oefenen: investeren, commercialiseren, property management, renoveren en bouwen voor eigen rekening en desinvesteren. In haar strategische denkoefening houdt Befimmo heel sterk rekening met de impact van duurzame ontwikkeling en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid centraal.

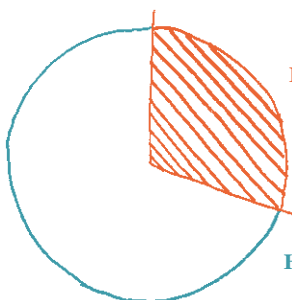
Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels en is sinds maart 2009 opgenomen in de BEL 20. Op 31 december 2014 heeft ze een beurskapitalisatie van 1,4 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een dividend aanbieden met een rendement dat volledig spoort met haar risicoprofiel.

94%

Bezettingsgraad

1,4 miljard €

Beurskapitalisatie



Huurders uit de privésector: 30,8%

Huurders uit de openbare sector: 69,2%



Inhoudstafel

Profiel

2 Risicofactoren

12 Beheersverslag

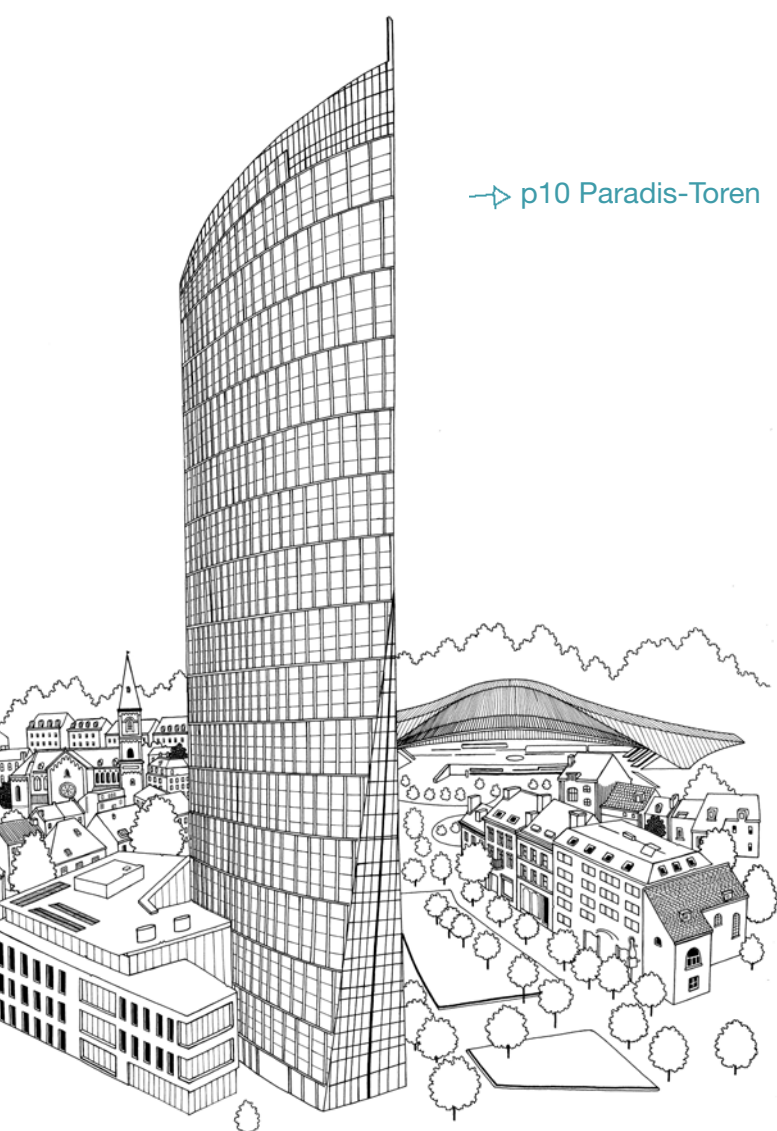
- 12 Brief aan de aandeelhouders
- 16 Kerncijfers
- 18 Historiek van Befimmo
- 20 Identiteit en strategie
- 24 Belangrijkste gebeurtenissen van het boekjaar 2014
- 29 Voorbereiding van grote projecten op vijf jaar
- 32 Vastgoedverslag
- 32 Vastgoedportefeuille
- 46 Vastgoedmarkten
- 52 Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert
- 56 Financieel verslag
- 57 Financiële structuur
- 60 Financiële resultaten
- 62 Bestemming van het resultaat
(statutaire rekeningen)
- 64 EPRA Best Practices
- 73 Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting
- 74 Vooruitzichten en dividendprognose
- 82 Befimmo op de beurs
- 82 Befimmo-aandeel
- 85 Aandeelhoudersstructuur
- 85 Aandeelhoudersagenda
- 88 Maatschappelijke Verantwoordelijkheid
- 132 Corporate-governanceverklaring

162 Financiële staten

211 Algemene inlichtingen

219 Bijlagen

- 220 Bijlage I: Begrippenlijst
 - 226 Bijlage II : Uittreksels van de statuten
 - 245 Bijlage III: Maatschappelijke Verantwoordelijkheid
-



→ p10 Paradis-Toren



→ p30 Central Gate

Risicofactoren

Dit hoofdstuk bevat de geïdentificeerde risico's die een effect kunnen hebben op de Vennootschap evenals een beschrijving van de maatregelen die de Vennootschap neemt OM DE POTENTIËLE IMPACT VAN DEZE RISICO'S VOORAF IN TE SCHATTEN EN TE BEPERKEN. Deze maatregelen maken het echter niet noodzakelijk 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 is 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 niet exhaustief.



La Plaine

Belangrijkste marktgebonden risico's

Risico van geografische en sectorconcentratie

Beschrijving van het risico

De portefeuille van Befimmo is sectoraal en geografisch niet erg gediversifieerd. Hij bestaat uit kantoorgebouwen die voornamelijk in Brussel en zijn economisch Hinterland gelegen zijn (67%¹ van de portefeuille op 31 december 2014).

→ “Vastgoedportefeuille”

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 op locaties waar de schaarste de waarde bepaalt, zoals in de stadscentra in België en in het Groothertogdom Luxemburg. Dit maakt de gebouwen in principe aantrekkelijker en houdt ook een betere bezettingsgraad in. Zo is Befimmo minder gevoelig aan een eventuele achteruitgang van de markt.

Risico's van huurleegstand

Beschrijving van de risico's

Momenteel wordt de kantoorvastgoedmarkt gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft.

De Vennootschap staat bloot 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 staat ook bloot aan de impact van beleidsmatige beslissingen van haar huurders om hun behoeften aan kantooropervlaktes te optimaliseren.

Potentiële impact

De realisatie van dit risico zou kunnen leiden tot een geringere bezettingsgraad en tot een lager operationeel resultaat van de portefeuille. Op jaarbasis zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap zo een weerslag van zowat 1,23 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben.

De directe kosten die aan de huurleegstand verbonden zijn, of dus de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, komen op 31 december 2014 neer op -3,59 miljoen €. Dit vertegenwoordigt ongeveer 2,57% van de totale huurinkomsten.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Om deze risico's te beperken, investeert de Vennootschap in kwaliteitsgebouwen en beheert ze actief haar relatie met haar klanten, om een hoge tevredenheidsgraad te behouden. De internalisering van het property management laat de Vennootschap toe rechtstreeks vat te hebben op deze activiteit die belangrijk is in de dagelijkse relatie met haar huurders.

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 vrij 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.

Sinds december 2006 (verwerving van Fedimmo) bleef de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van Befimmo rond 9 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 meebrengen dat huurinkomsten verloren gaan, dat huurlasten stijgen voor de Vennootschap omdat ze niet meer kunnen gerecupereerd worden en dat er onverwacht ruimtes leeg komen te staan. De Vennootschap staat bloot aan het risico dat een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten onder minder goede voorwaarden.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Om het wanbetalingsrisico te beperken, analyseert de Vennootschap vooraf de financiële gezondheid van haar potentiële klanten. Bovendien wordt, zoals gebruikelijk op de markt, van de huurders uit de privé-sector een huurwaarborg gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Federale Staat, Vlaams Gewest en Europese Instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (69,2%² op 31 december 2014), geven echter meestal geen huurwaarborg. Daarnaast wordt een doorlopende opvolgingsprocedure voor de onbetaalde vorderingen toegepast.

1. Berekend op basis van de reële waarde.

2. Berekend op basis van de lopende jaarlijkse huurinkomsten.

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 Vennootschap 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 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 (10,6%¹ van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden.

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.

Op basis van de gegevens per 31 december 2014 zou een waardevermindering van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat -23 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -1,03 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg +0,46% op de schuldratio² en van zowat +0,45% op de LTV-ratio.

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 stabiele inkomsten op lange termijn bieden: deze gebouwen zijn historisch minder onderhevig aan de volatiliteit van hun reële waarde.

De regelgeving verplicht een rotatie van de onafhankelijke experts. Befimmo informeert haar experts geregeld en organiseert onder meer vergaderingen en bezoeken aan gebouwen.

Risico verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan 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. Dit kan het operationeel resultaat van de portefeuille verlagen en de reële waarde van de portefeuille doen dalen.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

Om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt door verschillende verzekeringspolissen (risico's van brand, storm, waterschade, enz.) die het verlies van huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode: in principe de nodige tijd voor de heropbouw. Op 31 december 2014 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van 2.123,6 miljoen €.

→ "Vastgoedverslag"

Risico op waardevermindering van de gebouwen

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van waardevermindering van haar gebouwen door slijtage. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer voldoen aan de toemende (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"³.

Op 31 december 2014 is 70% 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"⁴ 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. Berekend op basis van de reële waarde op 31 december 2014.

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

3. Een onderhoudscontract met een luik "totale waarborg" omvat alle preventieve en corrigerende onderhoudsactiviteiten die tijdens de hele duur van het contract moeten uitgevoerd worden, voor een geprofondeerde prijs, zodat de eigenaar beschermd is tegen onverwachte hoge uitgaven.

4. 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 wordt ook blootgesteld aan het risico van onvermogen en niet-naleving van de lastenboeken door haar aannemers.

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 evalueert ook geregeld 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 milieumaatregelen 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 wordt de Vennootschap blootgesteld aan de milieurisico's die bijvoorbeeld verbonden zijn aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO₂-uitstoot) en ook het geluid.

Potentiële impact

Gezien haar vastgoedactiviteit in ruime zin kan de realisatie van dergelijke risico's het milieu aantasten en ook hoge kosten meebrengen voor Befimmo en haar imago negatief beïnvloeden.

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 milieu-impact 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.).

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

Beschrijving van het risico

Een groot aantal gebouwen in Befimmo's vastgoedportefeuille werd verworven in vennootschappen die vervolgens in Befimmo overgenomen of gefusioneerd worden. Het is dus niet uit te sluiten dat bij deze transacties de waarde van bepaalde activa overgeëvalueerd wordt of dat verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen.

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 heeft de voorzorgen genomen die gebruikelijk zijn bij dit soort transacties, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits van de ingebrachte panden en van de overgenomen of gefusioneerd vennootschappen die soms 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 indexerings 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 89,33%⁵ van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexerings (45,25% voorziet een bodem op het niveau

5. Op basis van de lopende huur op 31 december 2014.

van de basishuurprijs en 44,08% 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 10,67%, 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

→ “Financiële structuur”

Beschrijving van het risico

De financiële kosten zijn de grootste post van de lastenrekening van de Vennootschap. Ze worden beïnvloed door de schommelingen van de rentevoeten op de financiële markten.

Potentiële impact

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

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap heeft een beleid van indekking van haar rentevoetrisico 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 een deel van haar schuld tegen variabele rentevoeten.

Op basis van de totale schuldenlast op 31 december 2014 is een deel van de schuld, namelijk 605,56 miljoen € (of 58,6% van de totale schuld) gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten). Het saldo van de schuld, of 427,77 miljoen €, is tegen variabele rentevoeten aangegaan. Een deel daarvan is (in de hoogte) beperkt aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR¹).

Als er geen dekking is, zou de impact van een verhoging van de markrentevoeten van 0,25%, op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentevoeten op 31 december 2014 (die allemaal verondersteld worden gelijk te blijven over een periode van 12 maanden), tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,236 miljoen € leiden (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de markrentevoeten met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 1,064 miljoen € doen dalen (op jaarbasis).

Op basis van de ingevoerde indekkingen, de schuldstaat en de Euribor-tarieven op 31 december 2014 (die verondersteld worden dezelfde te blijven over een periode van 12 maanden), zou de impact van een verhoging van de marktprepercentages van 0,25% de financiële kosten met een geraamde 1,026 miljoen € verhogen (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de markrentevoeten van 0,25% leiden tot een geraamde vermindering van de financiële lasten van 0,854 miljoen € (op jaarbasis).

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 op de financiële markten worden geëist. Deze financieringsmarges evolueren in functie van de globale 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 die instrumenten te gebruiken die het haar mogelijk maken om het niveau van de betaalde marges te optimaliseren (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”

Wisselkoersrisico

Beschrijving van het risico

Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor de investeringen, inkomsten en financieringen.

In mei 2012 deed ze echter een private obligatieplaatsing in de Verenigde Staten (US Private Placement (USPP)) in US Dollar en in 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 buiten de eurozone, 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. 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).

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 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 op 31 december 2014 met 0,5% onder de curves van de referentievoeten zouden gelegen hebben, zou de schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -14,905 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de schommeling +15,670 miljoen € 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 boekwaarde 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 2014 bedraagt de reële nettowaarde van alle dekkingsinstrumenten -8,24 miljoen €.

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 0,62 miljoen € meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 31 december 2014. 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 potentiële 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 verbonden met de vernieuwing van haar financieringen op de vervaldag of dat verband houdt met nodige bijkomende financiering om haar verbintenissen na te komen. De Vennootschap zou ook aan dit risico kunnen blootgesteld worden in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.

Potentiële impact

De Vennootschap zou misschien nieuwe 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 2014 bestond 56,2% van haar schuld uit bankfinancieringen bij 7 instellingen. Het saldo bestaat uit een aantal obligatie-uitgiftes (twee retailobligaties, een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (USPP) en twee private plaatsingen in Europa).

Op 31 december 2014 beschikt de Vennootschap over 209,3 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen maar zonder een kredietlijn op korte termijn voor een bedrag van 50 miljoen €. De Vennootschap wil doorlopend een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken.

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

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 heeft ze, op 31 december 2014, zakenrelaties met verschillende banken:

- op 31 december 2014 zijn aan Befimmo voor 697 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan, in alfabetische volgorde: BayernLB, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en RBS;
- de bancaire tegenpartijen wat de dekkingsinstrumenten betreft, zijn 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 0,1 miljoen € op 31 december 2014, ten opzichte van 1,52 miljoen € op 31 december 2013.

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 haar 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

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 verwikkeld 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 die ze aangaat op haar 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.

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. Dit zou 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 een beroep op externe adviseurs.

GVV-statuut

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 termijn-bepaling ("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.

Regelgeving

Beschrijving van het risico

De Vennootschap is blootgesteld aan de evolutie van de alsmaar 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, de notionele interesten of de anti-misbruikbepalingen) op milieuvlak en op stedenbouwkundig vlak.

Maatregelen om het risico te beperken en te beheersen

De Vennootschap beschikt over een juridisch team dat erop toeziet dat alle 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 resultaten voor minimaal 80% worden uitgekeerd. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit realisatie

min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV betreft¹.

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 in de genoemde circulaire bedoeld, 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.

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, uitval van informatiesystemen, enz.).

De continuïteit van de activiteit wordt gedefinieerd als 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 betreft zowel de functionele aspecten als de informatica.

Potentiële impact

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. Bovendien werd er een DRP (Disaster Recovery Plan) opgesteld. Op basis van het type gegevens, worden back-ups gemaakt met verschillende technieken (tweevoudige infrastructuur, dagelijkse online back-up en op tape). Er worden maatregelen genomen om de toegang tot de gegevens van de Vennootschap te organiseren. De externe informaticasupport 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 zeker 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 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 ploeg. Befimmo voerde een procedure in voor de opvolging van het proces voor de integratie van nieuwe medewerkers (systeem van peterschap, enz.). Er is ook een proactieve opvolging bij verwacht vertrek om de kennis, in de mate van het mogelijke, optimaal over te dragen.

1. Maar niet voor haar dochterondernemingen, die geen IGW's zijn.

Paradis- Toren

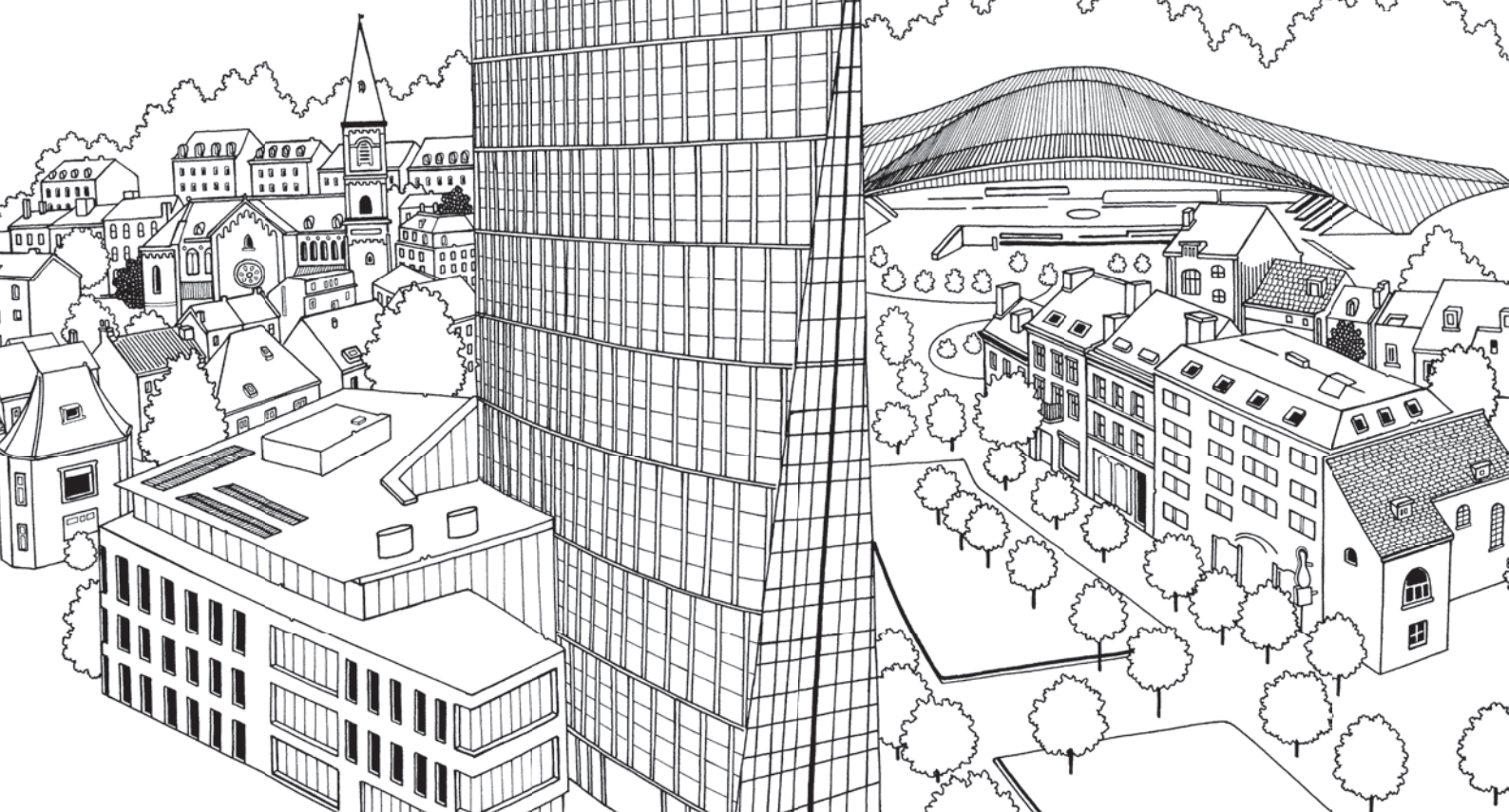
Nieuw
oriëntatiepunt
in het Luikse
landschap

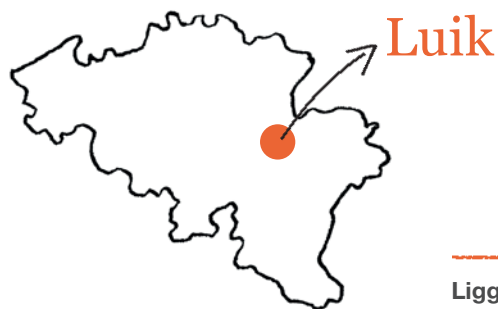


Optimale locatie

**Flexibele en
moduleerbare
ruimtes**

**Nieuwste
milieutechnieken**





Luik

 **27,5 jaar**
Duur van de
huurovereenkomst

 **40.040**
vierkante meter

 **325**
parkeerplaatsen en
54 fietsstallingen

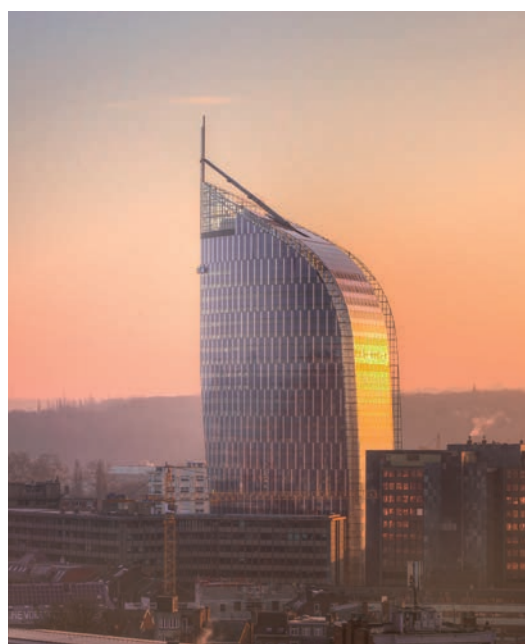
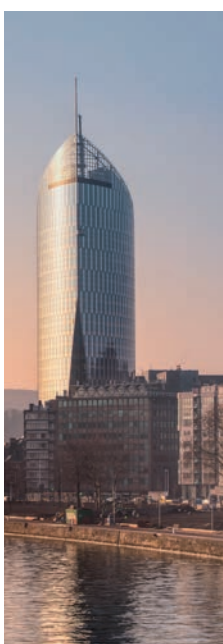
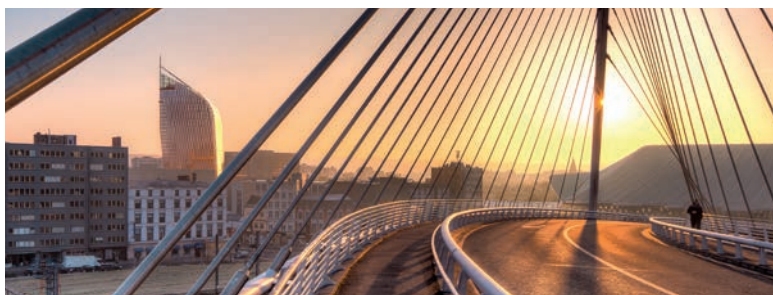
 **1.268**
werknemers

K: 37 - E: 60

K 45: norm Waals gewest
E 80: norm Waals gewest

Ligging	Rue de Fragnée 2 4000 Liège
Architecten	Jaspers - Eysers Architecten met Architectenbureau Greisch
Oppervlakte	40.040 m ²
Verdiepingen	28
Investering	95 miljoen €
Huur / jaar	± 6 miljoen €
Huurder	Regie der Gebouwen

DE PARADIS-TOREN KREEG EEN BREEAM
"EXCELLENT" CERTIFICATIE IN DE DESIGNFASE



Brief aan de aandeelhouders

G4-1



Geachte Aandeelhouders,

Met een return van meer dan 26% op het Befimmo-aandeel, het dividendsaldo van mei en het voorschot van december inbegrepen, was 2014 dus ongetwijfeld een mooi jaar voor u. Dat geldt trouwens voor de meeste beleggers op de aandelenmarkten.

Wij zijn daar natuurlijk erg blij mee, maar het mag ons zeker niet misleiden.

De economische omgeving in Europa in het algemeen, en in België in het bijzonder, blijft nogal bedrukt, zonder groei en zonder inflatie. Blijkbaar berusten de rendementen die in 2014 op de "equity"-markten genoteerd werden, eerder op een gebrek aan alternatieven voor beleggingen met fatsoenlijke rendementen dan op de goede gezondheid van de economie. Sinds begin 2015, ondanks het feit dat de Wereldbank de economische vooruitzichten naar beneden herzag, lijkt de stijgende trend van de beursmarkten zich nog

sterker af te tekenen. Deze evolutie wordt beïnvloed door de recente beslissing van de Europese Centrale Bank om massaal nieuwe liquide middelen in de financiële markten te injecteren.

In deze heel aparte sfeer, die we zelfs nooit eerder kenden, blijft Befimmo zich vastberaden toeleggen op haar basisvak. Ze trekt volop partij van haar operationele troeven en blijft tegelijk waakzaam voor de volatiliteit van de financiële markten, waarop ze natuurlijk geen enkel vat heeft.

De kwaliteit van haar portefeuille is haar grootste concurrentievoordeel. Dat is wat Befimmo onderscheidt van veel andere REITS (Real-Estate Investment Trusts). De hoekstenen van ons vak zijn natuurlijk onze huurklanten, die altijd ons grootste respect zullen krijgen, omdat zij de inkomsten genereren die wij u in de vorm van dividenden uitkeren. Het is ondanks alles het gebouw dat waarde genereert: omdat het aantrekkelijk is, omdat het na de afloop van een huurovereenkomst nieuwe belangstellende kandidaat-huur-

ders aantrekt, omdat het in de buurt van grote openbare verkeersknooppunten ligt, omdat het flexibel genoeg is om te beantwoorden aan de organisatiecriteria van de huurders, omdat het concurrerend is, zowel op het vlak van de huur- en de exploitatiekosten als wat zijn energieprestaties betreft.

Befimmo wil dit concurrentievoordeel benutten in het kader van haar grote projecten voor de volgende jaren, met hun uitstekende ligging als belangrijkste troef. Het gaat onder meer om de eventuele afbraak/heropbouw van het gebouw Noord Building tot een heel nieuw complex dat we "Quatuor" doopten, om de zware renovatie van de Toren II van het World Trade Center, zonder natuurlijk de potentiële bouw van Toren IV van het WTC nog te vergeten. Deze projecten zullen concreet vorm krijgen naargelang de kansen die we zullen grijpen of zelf creëren.

We rekenen trouwens in dezelfde tijdshorizon waarin we onze projecten ontwikkelen op de Brusselse markt, met het structureel grote aandeel "openbare instellingen" waarvan de geïdentificeerde toekomstige vraag hoog is. De overheidsopdrachten in dat kader lopen momenteel of zijn in voorbereiding. Dat is de grote paradox van de Brusselse huurmarkt. Er is veel te veel aanbod omdat de conjunctuur grote privé-bedrijven afschrikt om uit te breiden, terwijl er tegelijk een schrijnend gebrek is aan oppervlaktes van kwaliteit die goed gelegen zijn en in de smaak vallen bij de Europese en Belgische federale en regionale openbare diensten. Befimmo maakt zich klaar om op deze opportuniteiten in te spelen.



"DE KWALITEIT VAN
HAAR PORTEFEUILLE
IS HAAR GROOTSTE
CONCURRENTIEVOORDEEL."

Wij legden in december 2014 de laatste hand aan het Financiecentrum in Luik (Paradis-Toren), zodat de huurovereenkomst van 27,5 jaar kon ingaan. Deze transactie is een heus toonbeeld voor Befimmo. Het toont aan dat wij vastgoedwaarde kunnen genereren met onze eigen portefeuille, dankzij het professionalisme van onze multidisciplinaire teams die de uitdagingen die bij onze grootscheepse projecten horen, in goede banen kunnen leiden.

Dat de Vennootschap deze competenties, die hun waarde bewezen, in huis heeft is niet enkel doorslaggevend voor de verdere ontwikkeling van haar terrein tussen de Financietoren en het HST-station in Luik, maar meer algemeen ook voor de grote renovatie-/bouwprojecten van de Noordwijk in Brussel.

Befimmo heeft ook haar gebouw Brederode 13 opgeleverd aan het advocatenkantoor Linklaters, voor een nieuwe huurovereenkomst van 15 jaar vast.

"WE REKENEN IN DEZELFDE TIJDSHORIZON WAARIN WE ONZE
PROJECTEN ONTWIKKELEN OP DE BRUSSELSE MARKT."

"AXA BELGIUM BRACHT EEN GEBOUW IN, WAARDOOR WE ONS EIGEN VERMOGEN KONDEN VERHOGEN EN DE EPRA EARNINGS PER AANDEEL VERBETEREN."

We hoopten dat het gebouw Triomf snel nieuwe huurders zou vinden, na de zware renovatie die in de tweede helft van het boekjaar werd afgerond. Maar dat is helaas nog niet het geval. Dat maakt weer duidelijk hoe "lusteloos" de corporate huurmarkt is. Er is zeker interesse van potentiële huurders voor het gebouw, maar de beslissingen laten op zich wachten in de huidige economische context.

Al deze grote realisaties doen ons echter onze hoofdtak niet uit het oog verliezen. Het gaat erom onze huurklanten bij ons te houden door ze over de hele lijn tevreden te stellen over hun gebouwen. Gesterkt door ons geïntegreerd beleid van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, zetten we ons omvangrijk investeringsprogramma verder om de energieprestaties van onze gebouwen te verbeteren.

Op het vlak van nieuwe investeringen en groei was 2014 zeer moeilijk vergeleken met 2013. Dat is niet toe te schrijven aan de investeringsmarkt zelf. Deze draaide uitstekend in 2014, er werd immers meer dan 2 miljard € geïnvesteerd in het Belgisch kantoorsegment alleen. De verklaring is vooral te zoeken bij de felle concurrentie met investeerders die genoeg nemen met alsmat lagere rendementen, vooral wanneer ze beroepshalve over veel financiële middelen beschikken om te investeren. Dat geldt niet voor Befimmo. Voor de rechtstreekse vastgoedinvesteringen merken we, zonder enige verrassing, dezelfde druk op de rendementen als op de aandelenmarkten.

AXA Belgium, groot aandeelhouder van Befimmo, schonk ons ook dit jaar weer zijn vertrouwen met de inbreng van een gebouw in Befimmo, bescheiden van omvang, maar op en top binnen onze strategie. Tegelijk verhoogden we via de transactie ons eigen vermogen ietwat en tevens verbeterden we de EPRA earnings per aandeel.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van oktober 2014 hebt u in al uw wijsheid onze statuutwijziging met een verpletterende meerderheid van 99,93% goedgekeurd. Zeg dus niet langer "Vastgoedbevak", maar wel openbare "Gereguleerde Vastgoedvennootschap" of "GVV". Dat is meer dan gewoon een naamswijziging, het was noodzakelijk om verder te kunnen werken als REIT in een wettelijk kader dat volop beantwoordt aan de bedrijfsrealiteit van ons vak. Dit was de kroon op het uitgebreide teamwerk van de Vastgoedbevaks die sindsdien GVV werden, onder de vleugels van een kleine groep met onder meer Befimmo natuurlijk. Een ander positief aspect van deze statuutwijziging is trouwens dat de "GVV's" voortaan een groep vormen die het standpunt van een hele sector meer kracht kunnen bijzetten bij onze overheid.

Wat de resultaten betreft, sluit 2014 aan op de aangekondigde vooruitzichten.

De cashflow (EPRA earnings) over het boekjaar 2014 komt zoals verwacht op 3,90 € per aandeel.

Het nettoresultaat per aandeel bedraagt dan weer 3,19 €. Dit werd zwaar getroffen door de waardevariëaties volgens IAS 39, als gevolg van de verdere verlaging van de rentevoeten. Het negatieve verschil ten opzichte van het boekjaar 2013 ligt op zowat 1,5 € per aandeel en wordt niet volledig gecompenseerd door het positieve verschil van de vastgoedwaarden volgens IAS 40 van ongeveer 1 € per aandeel.

Omdat het verschil tussen het nettoresultaat en de EPRA earnings dus niet gerealiseerd is, zullen wij u, zoals gepland, op de Algemene Vergadering van 28 april 2015, een einddividend van 0,86 € voorstellen. Gezien het voorschot van 2,59 € dat in december 2014 werd betaald, zal het dividend over het jaar op 3,45 € per aandeel komen.

3,45 €/aandeel

Dividend over het boekjaar 2014

26%

**Return op beurskoers
in 2014**



Met de uitdagingen van de jaren 2018 en volgende in het vooruitzicht, doen we er alles aan opdat ook 2015 een jaar zou worden dat Befimmo sterker zal maken, zowel wat de EPRA earnings als wat haar balansratio's betreft.

Tot slot wilden wij ook onze oprechte dank betuigen aan de heer André Sougné¹ voor het werk dat hij acht jaar lang leverde in onze Raad van Bestuur, die hij na de Gewone Algemene Vergadering van 2014 heeft verlaten.

U kunt er op rekenen, geachte Aandeelhouders, dat we zeer gemotiveerd zijn om de komende uitdagingen met succes aan te gaan en dat we het volste vertrouwen hebben in de verdere rendabele ontwikkeling van Befimmo, zelfs in deze moeilijke economische omgeving.

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

Brussel, 27 februari 2015.

Benoît De Blieck²

Alain Devos²

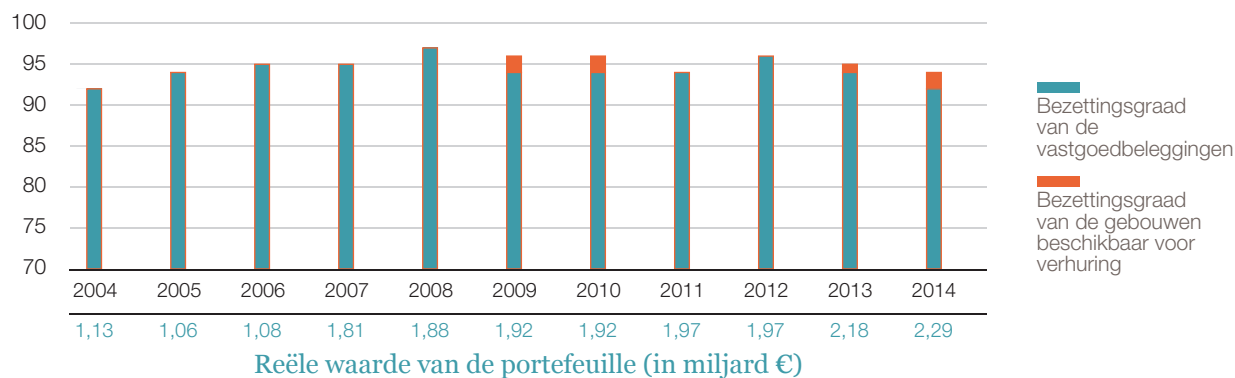
"GESTERKT DOOR ONS
GEÏNTEGREERD BELEID
VAN MAATSCHAPPELIJKE
VERANTWOORDELIJKHEID,
ZETTEN WE ONS
INVESTERINGSPROGRAMMA
VERDER OM DE
ENERGIEPRESTATIES VAN ONZE
GEBOUWEN TE VERBETEREN."

1. Als vaste vertegenwoordiger van de BVBA Arcade, Bestuurder.

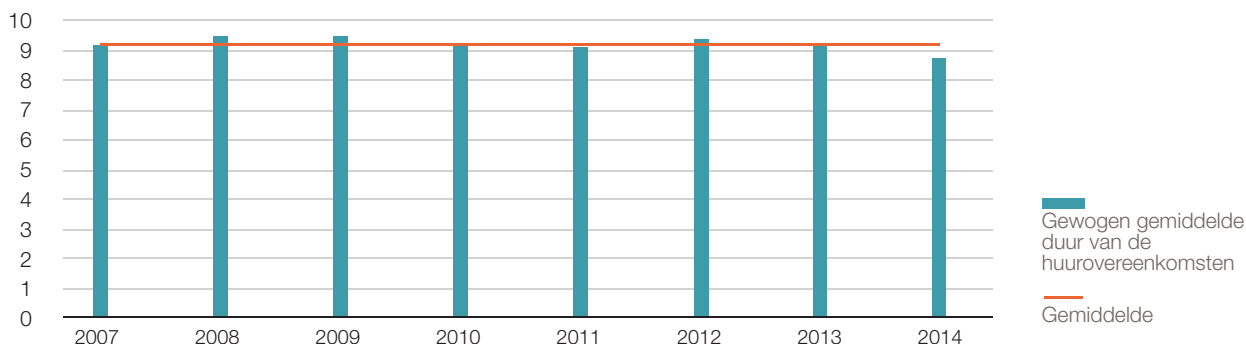
2. Als vaste vertegenwoordigers van respectievelijk de eBVBA BDB Management en de BVBA Alain Devos, respectievelijk Gedelegeerd Bestuurder en Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Kerncijfers

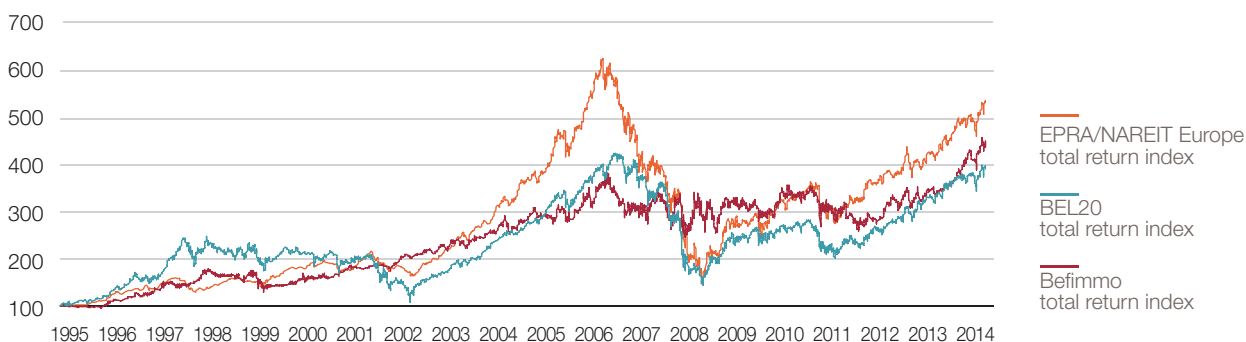
Evolutie van de bezettingsgraad over een periode van 10 jaar (in %)



Evolutie van de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten sinds de verwerving van Fedimmo (in jaren)



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



Financiële kerncijfers	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,00	54,13	54,10
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,19	3,97	0,44
Courant nettoresultaat (in € per aandeel)	3,93	4,24	4,25
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 195,45	1 165,61	998,24
Return op eigen vermogen ¹ (in € per aandeel)	3,11	3,72	1,03
Return op eigen vermogen ¹ (in %)	5,82	6,95	1,82
Schuld ratio ² (in %)	47,48	46,56	49,31
Loan-to-value ³ (in %)	45,21	45,01	47,75

EPRA-kerncijfers	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,90	4,22	4,24
EPRA NAV (in € per aandeel)	54,38	54,35	54,18
EPRA NNNNAV (in € per aandeel)	52,80	53,37	53,36
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,89	6,47	6,35
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,95	6,76	6,53
EPRA Taux de vacance (in %)	6,50	5,25	4,62
EPRA Like-for-like net rental growth ⁴ (in %)	-2,83	3,66	2,61
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	19,69	17,24	16,83
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	17,12	14,68	14,66

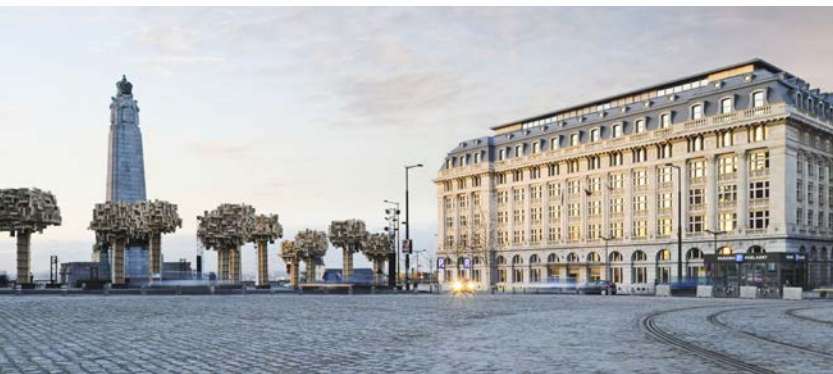
Kerncijfers Befimmo-aandeel	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Slotkoers (in €)	60,21	50,45	48,83
Brutodividend (in € per aandeel)	3,45	3,45	3,45
Brutorendement ⁵ (in %)	5,73	6,84	7,07
Return op beurskoers ¹ (in %)	26,47	10,70	4,84
Aantal uitgegeven aandelen	22 673 609	22 062 701	19 120 709
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	22 138 280	21 534 086	18 452 987

Kerncijfers Maatschappelijke Verantwoordelijkheid⁶	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Gas Genormaliseerd direct energieverbruik (kWh/m ²)	70,2	74,1	78,8
Elektriciteit Indirect energieverbruik			
- Gemeenschappelijk verbruik (kWh/m ²)	40,0	42,6	42,7
- Privaat verbruik (kWh/m ²)	50,2	59,0	65,7
Water Verbruik (m ³ /m ²)	0,28	0,28	0,26
CO ₂ Directe en indirecte energie-uitstoten (kg CO ₂ e/m ²)	13,3	18,9	24,7

“Begrippenlijst”

1. 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.
2. De schuld ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
3. Vanaf het boekjaar 2013 heeft Befimmo een nieuwe definitie van de LTV-ratio toegepast: [(nominale financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. De ratio op 31 december 2012 werd volgens deze nieuwe definitie gepubliceerd. Op basis van de oude definitie zou deze ratio 48,03% bedragen.
4. Evolutie van de nettohuurinkomsten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de “EPRA Best Practices Recommendations”.
5. Brutodividend/slotkoers.
6. Dit betreft de portefeuille van Befimmo zonder Fedimmo.

Historiek van Befimmo



Poelaert

1995

- > Ontstaan van Befimmo en beursgang

1998

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

2003

- > Overname van het gebouw **Poelaert**

2007

- > Kapitaalverhoging van 261,2 miljoen €

2009

- > Opname in de BEL 20-index
- > Kapitaalverhoging van 166,6 miljoen €
- > Eerste communicatie volgens het Global Reporting Initiative (GRI)



1997

- > Overname van de groep Prifast

2001

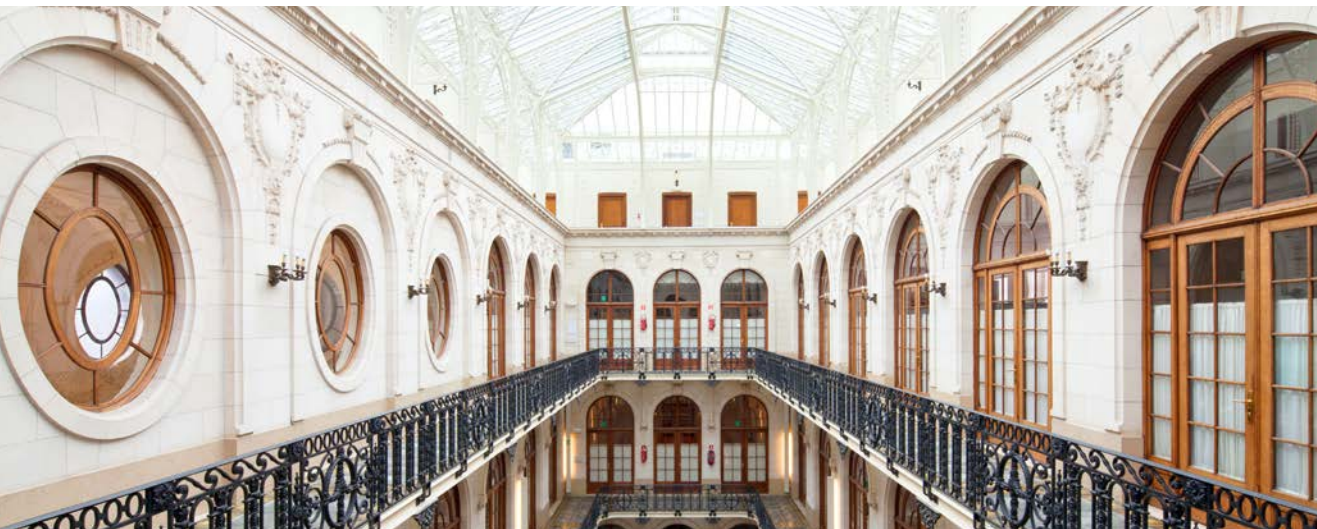
- > Overname van de Vastgoedbevak CIBIX CommVA

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



Meir



Wetenschap-Montoyer

2010

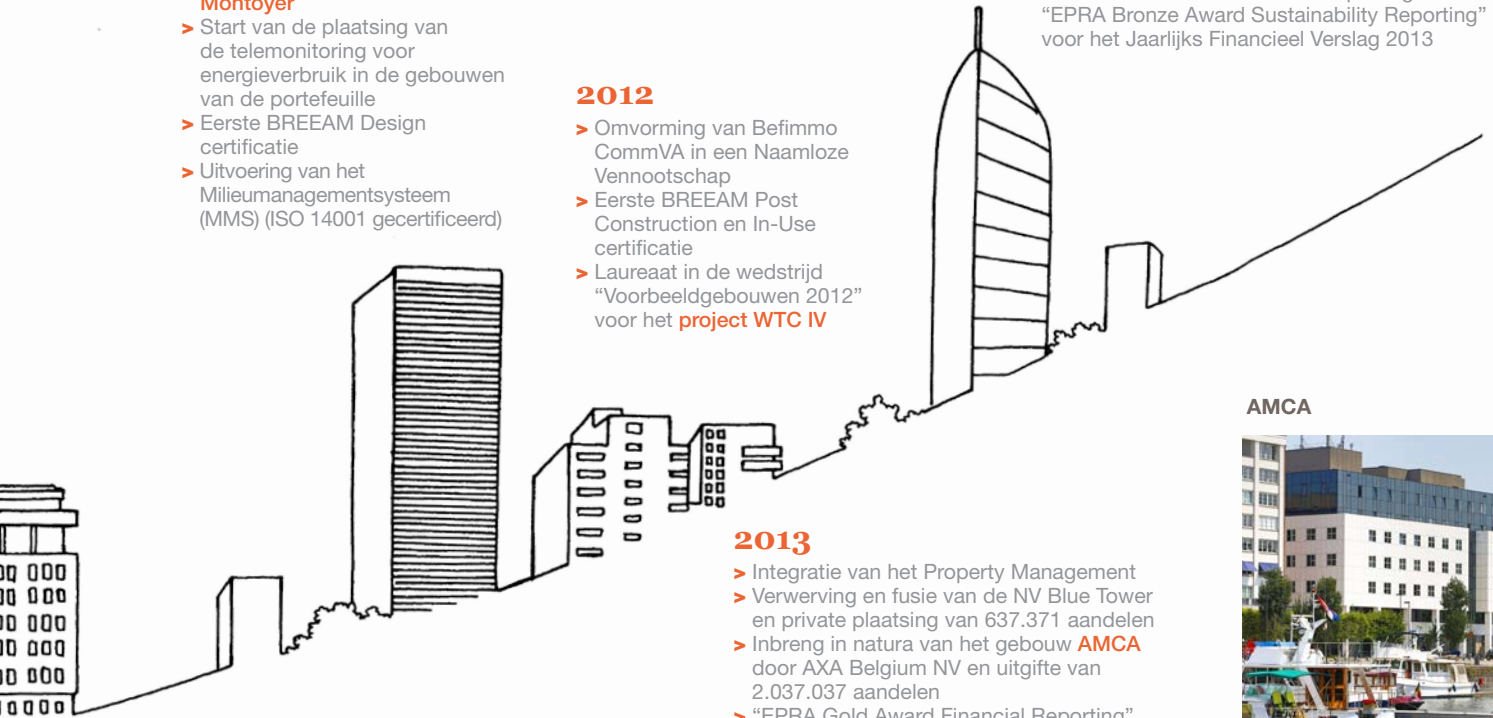
- > Laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen 2009" voor het project **Wetenschap-Montoyer**
- > Start van de plaatsing van de telemonitoring voor energieverbruik in de gebouwen van de portefeuille
- > Eerste BREEAM Design certificatie
- > Uitvoering van het Milieumanagementsysteem (MMS) (ISO 14001 gecertificeerd)

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**

2014

- > Wijziging van statuut van Vastgoedbevak in openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- > Oplevering van de **Paradis-Toren** in Luik, aanvang van de huurovereenkomst van 27,5 jaar met de Regie der Gebouwen
- > Inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35 door AXA Belgium NV en uitgifte van 186.853 aandelen
- > Award voor het beste Belgische duurzaamheidsrapport, uitgereikt door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR)
- > "EPRA Gold Award Financial Reporting" en "EPRA Bronze Award Sustainability Reporting" voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2013



2011

- > Overname van de aandelen van de NV Ringcenter (Pavilion)
- > Uitgave van een obligatielening van 162 miljoen €
- > Uitgave van een obligatielening van 110 miljoen €
- > "2011 BREEAM Award Category Europe Offices" voor het project Froissart
- > Eerste EPB-certificatie (EnergiePrestatie en Binnenklimaat)

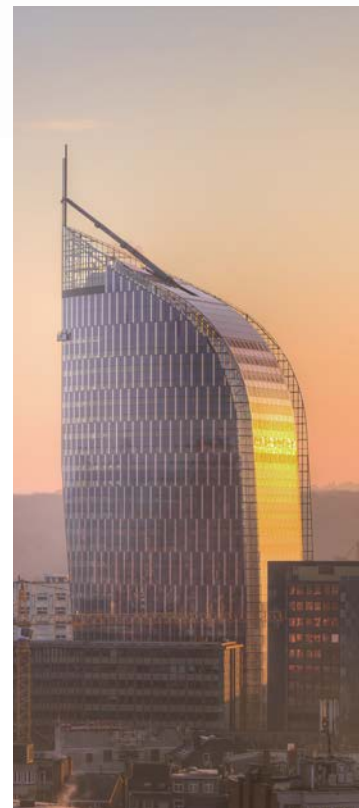
2013

- > Integratie van het Property Management
- > Verwerving en fusie van de NV Blue Tower en private plaatsing van 637.371 aandelen
- > Inbreng in natura van het gebouw **AMCA** door AXA Belgium NV en uitgifte van 2.037.037 aandelen
- > "EPRA Gold Award Financial Reporting" en "EPRA Silver Award Sustainability Reporting" voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2012
- > ISO 14001 hercertificatie van het Milieumanagementsysteem (MMS)
- > Opmaak van de materialiteitsmatrix van Befimmo met het oog op een voortdurende verbetering van de positionering als verantwoordelijke vennootschap en eigenaar
- > Eerste communicatie volgens de nieuwe richtlijnen van de GRI-G4

AMCA



Project WTC IV



Paradis-Toren

Identiteit en strategie

G4-2

G4-4

G4-6

G4-8

Befimmo is een PROFESSIELE VASTGOEDOPERATOR, die gespecialiseerd is in het ter beschikking stellen van kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in Brussel, in andere Belgische steden en in het Groothertogdom Luxemburg.

Pavilion



Onze visie

Mikken op **UITMUNTENDHEID**, door zich als verantwoordelijke onderneming en eigenaar op te stellen die vooruitloopt op de evoluties op economisch, maatschappelijk en milieuvlak en die tegelijk blijft innoveren om waarde te creëren voor al haar betrokken partijen.

- > Zich opstellen als **verantwoordelijke eigenaar**, haar **portefeuille van kwaliteitsvolle kantoren** proactief beheren, innoveren om de behoeften van haar huurklanten zo goed mogelijk in te vullen door vooruit te lopen op de evoluties in de arbeidswereld.
- > Een **verantwoordelijke onderneming** zijn die, naast haar eigen activiteiten, al haar betrokken partijen maximaal sensibiliseert en inspireert om haar kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te halen.
- > Een **verantwoordelijke werkgever** zijn, die bekommerd is om het welzijn van zijn **team** en die de drie basiswaarden van de Vennootschap ontwikkelt en respecteert: Professionalisme, Engagement, Teamgeest.
- > Rendabel blijven groeien op gezonde grondslagen, door waarde op lange termijn te creëren voor haar **aandeelhouders**.

Onze waarden G4-56

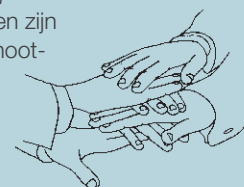
Professionalisme

Nauwgezetheid bij het zakendoen.



Engagement

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



Teamgeest

Weerspiegeling van de samenwerking tussen de verschillende teamleden, om een zaak tot een goed einde te brengen, en ook de onderlinge hulp waar nodig.



Central Gate



Schuman 11



Guimard



Onze strategie

I. Vastgoedstrategie

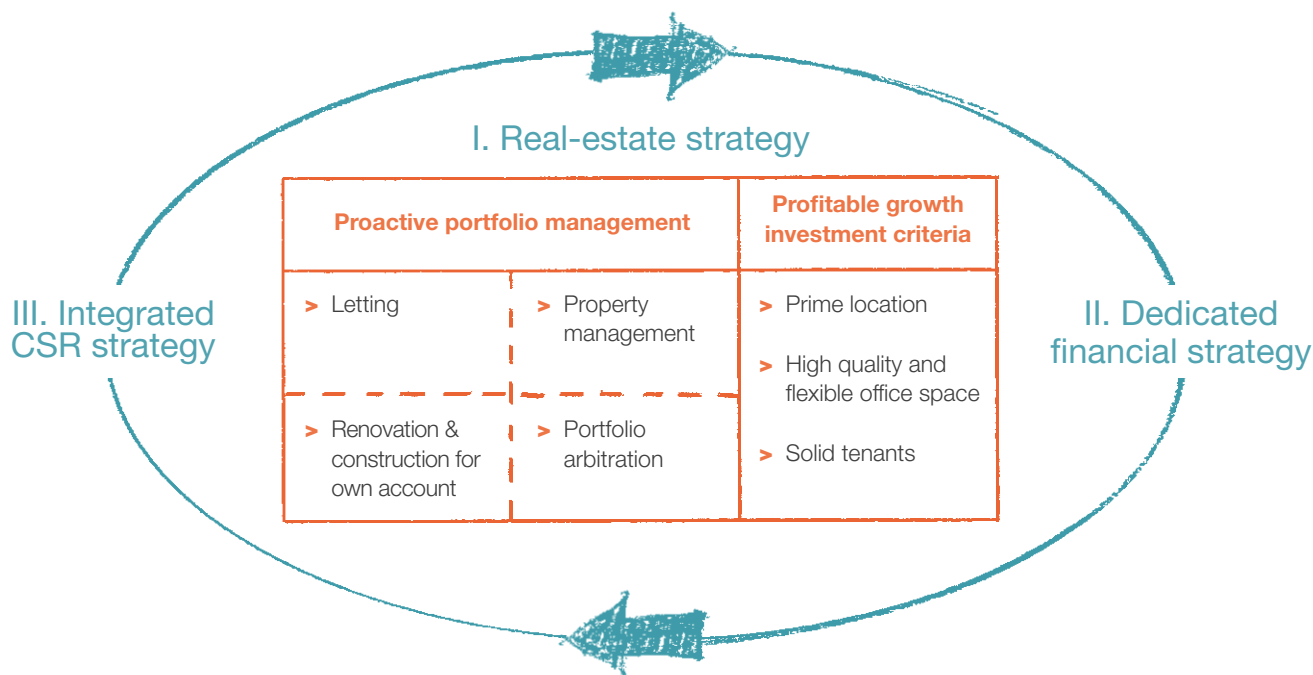
1. Een proactief portefeuillebeheer

Befimmo beheert de relatie met haar huurklanten proactief. Haar **commercieel** team bouwt een vertrouwensrelatie op met de huurklanten en ziet erop toe om de bezettingsgraad van de portefeuille hoog te houden. De klantenportefeuille bevat eersterangshuurders, voor twee derde openbare instellingen die verbonden zijn met langlopende huurovereenkomsten en voor het overige zeer uiteenlopende multinationals en Belgische bedrijven.

Befimmo beheert rechtstreeks de **property management** activiteiten en kan dus de relatie met haar huurklanten versterken en hun comfort verbeteren omdat ze dicht bij die klanten staat.

Befimmo beschikt ook over een technisch team met de nodige competenties en deskundigheid om de **bouw** van nieuwe gebouwen of de **renovatie** van bestaande gebouwen voor haar huurklanten in goede banen te leiden. De voortdurende verbetering van de portefeuille is mogelijk door proactieve actie op milieuvlak. Zo houdt 6% tot 8% van de kostprijs van een nieuwbouw of een grondige renovatie verband met duurzame investeringen.

Befimmo zorgt er ook voor om elk gebouw van haar portefeuille dat niet langer strategisch blijkt, van de hand te doen.





Triomf I en II

2. Groei die waarde creëert

Het luik **investeringen** van de activiteit van Befimmo wordt aangestuurd door blijvende waardecreatie. In het kader van haar MVO-beleid heeft de Vennootschap interesse voor investeringsprojecten in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen die aan de volgende **investeringscriteria** voldoen:

- > een ligging waar schaarse waarde genereert;
- > een gepaste kritische omvang;
- > goed uitgeruste en flexibele gebouwen;
- > een passende bezetting door huurders van kwaliteit;
- > beantwoordend aan de due diligence controles (stedenbouwkundige, technische, juridische, fiscale en milieu-aspecten);
- > een waardescheppend potentieel.

Befimmo zou ook zogenoemd "stroomopwaartse" posities kunnen innemen. Daarbij zou ze dan bepaalde bezettingsrisico's op korte termijn kunnen nemen (bijvoorbeeld betreffende de take-up van gebouwen die in aanbouw werden gekocht) en in voorkomend geval partnerships kunnen sluiten met vastgoedpromotoren of aannemers om de uitvoeringsrisico's te beperken (kostprijs, termijn, kwaliteit). Tot slot zouden ook partnerships kunnen overwogen worden wanneer de omvang van bepaalde vastgoedoperaties een dichtheidsrisico zou kunnen inhouden of ze het investeringsvermogen van Befimmo te boven zou gaan.

II. Een gepaste financiële strategie

Befimmo zorgt er altijd voor dat ze over de nodige en gepaste financieringsbronnen beschikt om haar strategie concreet vorm te geven. Ze sluit te gepaste tijde de noodzakelijke financieringen af en streeft naar de optimalisatie tussen kostprijs, duur en de diversifiëring van haar financieringsbronnen. Ze meent dat een LTV-ratio van 50% aansluit op haar "risk-adverse" profiel op een kantoormarkt met vrij stabiele waarden. Om haar resultaat en haar EPRA earnings te beveiligen tegen een snelle stijging van de rentevoeten boven bepaalde drempels, heeft Befimmo een gericht indekingsbeleid uitgesteld.

→ "Financiële structuur"

III. Een geïntegreerd MVO-beleid

Befimmo heeft de principes van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid opgenomen in haar strategie en haar dagelijkse werkwijze, zowel op maatschappelijk als op economisch en milieuvlak. Ze schakelde sinds 2008 geleidelijk over van een kwalitatief milieubeleid naar een echt beleid van Maatschappelijk Verantwoordelijkheid met kwantificeerbare en meetbare doelstellingen.

Eind 2013 zette Befimmo een proces in van doorlopend dialoog met al haar betrokken partijen (huurders, investeerders, openbare sector, bestuurders, medewerkers, enz.), om haar positie als verantwoordelijke onderneming en eigenaar alsmaar 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 economische, maatschappelijke en milieu-uitdagingen in kaart die onder vier grote thema's werden gegroepeerd: het **milieu**, het **team**, de **huurders** en **governance**. Voor elke uitdaging verbindt Befimmo er zich toe om te werken aan initiatieven die zowel voor haar zelf als voor de maatschappij waarin ze zich ontwikkelt, belangrijk zijn. De reactie op deze uitdagingen vertaalt zich in concrete acties, doelstellingen op lange termijn die uitgebreid worden beschreven in het MVO-Programma dat samen met het management en het team werd uitgewerkt.

→ "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid"

Belangrijkste gebeurtenissen van het boekjaar 2014

G4-13

Wijziging van statuut in een Gereguleerde Vastgoedvennootschap ("GVV")

Ingevolge de invoeging van de wet van 12 mei 2014 en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, heeft Befimmo aan haar aandeelhouders voorgesteld haar wettelijk statuut van Vastgoedbevak te wijzigen om die van een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare "GVV") aan te nemen.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 21 oktober 2014 heeft de wijziging van statuut met een meerderheid van 99,93% van de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders, goedgekeurd.

Sinds 13 november 2014 geniet Befimmo officieel van het statuut van openbare GVV. Door deze wijziging zal de Vennootschap haar activiteiten als REIT (Real-Estate Investment Trust) voortzetten in een juridisch kader dat beantwoordt aan de werkelijkheid van de business.

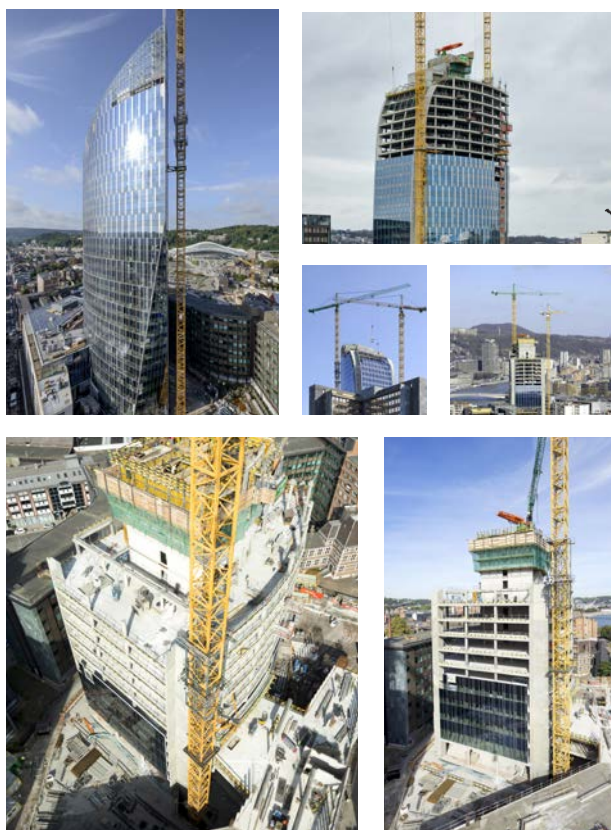
Oplevering van de Paradis-Toren, begin van de huurovereenkomst van 27,5 jaar | Luik

De werken voor de bouw van de Paradis-Toren (40.000 m²), werden voltooid in de loop van het laatste kwartaal van het boekjaar. De terbeschikkingstelling van het gebouw aan haar huurder, de Regie der Gebouwen (Belgische Staat), voor een vaste duur van 27,5 jaar, vond plaats op 12 december 2014. De totale waarde van de gerealiseerde investering bedraagt 95 miljoen €. Het nieuwe gebouw dat beantwoordt aan de beste normen op het vlak van technische en energieprestaties, zal terugkerende huurinkomsten van ongeveer 5,9 miljoen € (als basis) per jaar genereren, wat overeenkomt met een oorspronkelijk lopend brutorendement van zowat 6,2%.

Befimmo beoogt een BREEAM "Excellent" certificatie in de Post Construction fase, deze certificatie werd ook al toegerekend voor de Designfase.

In de loop der jaren stelde Befimmo een professioneel team samen dat ook in staat is nieuwe gebouwen te ontwikkelen, naast de grootscheepse programma's voor de volledige renovatie van bestaande gebouwen. De goede afloop van dit project is hier een goed voorbeeld van.

Paradis-Toren



Energieprestaties:

K-waarde: 37

K: 45 norm Waals gewest

E-waarde: 60

E: 80 norm Waals gewest

BREEAM « Excellent » certificatie in de Designfase

BEFIMMO BEOOGT EEN BREEAM
"EXCELLENT" CERTIFICATIE IN DE
POST CONSTRUCTION FASE

MET DEZE TRANSACTIE HEEFT
AXA BELGIUM HAAR POSITIE ALS
AANDEELHOUDER VAN BEFIMMO
VERSTEVIGD VOOR 10,5%

Inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35 door AXA Belgium | Brussel | CBD | Centrum

Het gebouw Koolstraat 35 (5.300 m²) is verhuurd voor een vaste resterende duur van 8 jaar aan de Vlaamse Gemeenschap en in gebruik door de Vlaamse Overheid. De jaarlijkse huur bedraagt 1,1 miljoen €, en levert een lopend brutorendement op van zowat 7,5%.

De inbreng van dit gebouw door AXA Belgium kreeg concreet vorm op 25 november 2014 door een kapitaalverhoging, in het kader van het toegestane kapitaal, als gevolg van de inbreng¹ in natura met AXA Belgium van haar erfpachtrecht ter waarde van 15,2 miljoen €. Deze inbreng werd voor 70% vergoed met nieuwe Befimmo-aandelen en voor 30% in contanten. Befimmo heeft zo haar eigen vermogen² verhoogd met 10,8 miljoen €, door de uitgifte van 186.853 nieuwe aandelen aan een prijs van 57,65 €. Met deze transactie verstevigde AXA Belgium haar positie als aandeelhouder van Befimmo, momenteel voor 10,5%.

Deze operatie heeft een positief effect op de EPRA earnings per aandeel (van zowat 0,02 € per aandeel over een volledig jaar) en een gunstige invloed op de LTV-ratio³ (-0,15% in absolute cijfers).



Koolstraat 35

**Lopend
brutorendement
van zowat**

7,5%

1. Voor bijkomende informatie, gelieve de persberichten van 10 september 2014 en 20 november 2014 te raadplegen (www.befimmo.be/nl/publications/21).

2. Waarvan 2,7 miljoen € in maatschappelijk kapitaal en de rest, 8,1 miljoen €, in uitgiftepremies.

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

BREEAM "VERY GOOD"
CERTIFICATIE IN DE DESIGNFASE

26 miljoen €

Investering in de renovatie
van Brederode 13

Oplevering van het gebouw Brederode 13 voor een ingebruikname van 15 jaar | Brussel CBD | Centrum

Befimmo spitst haar strategie toe op klantenbinding en het inspelen op hun behoeften. Dat bleek eens te meer uit de geslaagde afronding van de transactie "Brederode 13".

De nieuwe huurovereenkomst van 15 jaar, afgesloten met het advocatenkantoor Linklaters voor de wederinhuring van het gebouw Brederode 13 (13.400 m²) waar het al bijna 30 jaar gehuisvest is, is van start gegaan in het eerste halfjaar van het boekjaar, volgend op de beëindiging van het grondig renovatieprogramma voor een totaalbedrag van zowat 26 miljoen €.

Dit prestigieus beschermd gebouw levert optimale energieprestaties dankzij tal van ingrepen, zoals de plaatsing van nieuwe ramen met superisolerende beglazing, de isolatie van de daken en de aanbreng van wisselaars voor de ventilatiegroepen. Daarnaast werden, om de duurzame impact van het project te beklemtonen, ook systemen voor de opvang van het regenwater voor de sanitaire installaties en de begroening van de platte daken voorzien. Befimmo kreeg de certificatie BREEAM "Very Good" in de Designfase voor het gebouw en streeft naar diezelfde certificatie in de Post Construction fase.



Brederode 13



Andere gebeurtenissen van het boekjaar 2014

Overdracht van Fedimmo-gebouwen met korte huurovereenkomsten

Tijdens het boekjaar 2014 heeft Fedimmo gebouwen overgedragen die niet langer binnen haar strategie kaderden gezien de nakende vervaldag van hun 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 Pépin 5 | Namen:

Op 16 juni 2014 werd de verkoopakte voor dit gebouw getekend aan een verkoopprijs van 2,2 miljoen € wat een meerwaarde van 0,41 miljoen € ten opzichte van de laatste reële waarde (vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert) genereert.

> Overdracht van het gebouw Rennequin-Sualet | Luik:

De overdracht van dit gebouw vond plaats op 8 september 2014 aan een verkoopprijs van 1,9 miljoen €, wat een meerwaarde van 0,25 miljoen € ten opzichte van de laatste reële waarde (vastgelegd door een onafhankelijke vastgoedexpert) genereert.

> Overdracht van de gebouwen Pépin 22, Pépin 31, H. Lemaître | Namen:

De overdracht-aktes van deze gebouwen werden op 23 december 2014 verleden. De overdrachten gebeurden voor een globale prijs van 2,5 miljoen €, wat strookt met de reële waarden die een onafhankelijk vastgoedexpert had bepaald.



Ikaros Business Park



Triomf I | Brussel gedecentraliseerd

In de loop van het tweede halfjaar van het boekjaar 2014 beëindigde Befimmo het grootscheeps programma voor de renovatie van haar gebouw Triomf I (11.300 m²), voor een bedrag van zowat 11 miljoen €. Deze werken zullen het comfort en de prestaties van het gebouw verbeteren, onder meer door de renovatie van alle binnenafwerking en de vervanging van de beglazing in hoogwaardige beglazing, de inrichting van een nieuwe inkomhal en de heraanleg van de omgeving van het gebouw.

Het gebouw behaalde een BREEAM-certificatie “Very Good” in de fase Post Construction.

Dit gebouw, dat momenteel beschikbaar is voor verhuur, is een echte blikvanger langs de Triomfflaan en wekt de belangstelling van kandidaat-huurders die op zoek zijn naar flexibele en efficiënte kantoorruimtes.

Ikaros Business Park - Fase II | Brussel rand | Zaventem

In de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar werden de grondige renovatiewerken van de gebouwen 21/23 en 25/27 beëindigd. In 2015 zal Befimmo dit renovatie-programma in andere fasen van het Ikaros Business Park voortzetten.

Het globaal budget voor de investeringen in deze gebouwen, die de BREEAM-certificatie “Very Good” in de Designfase mogelijk hebben gemaakt, kwam op ongeveer 5 miljoen €.

Samenvatting van de bouw-, herontwikkelings-, en renovatieprojecten in de loop van het boekjaar 2014

	Huur-oppervlakte	Ligging	Voltooïing	Bezetting	Type	Gerealiseerde investering in 2014 (in miljoen €)	Totale investering (in miljoen €)
Paradis-Toren	40 000 m ²	Luik	Vierde kwartaal 2014 ¹	100%	Bouw	47,0	95
Brederode 13	13 400 m ²	Brussel CBD, centrum	Tweede kwartaal 2014	100%	Renovatie	10,1	26
Triomf I	11 300 m ²	Brussel, gede-centraliseerd	Vierde kwartaal 2014	0%	Renovatie	5,2	11
Ikaros Business Park Fase II	3 100 m ²	Brussel, rand	Tweede kwartaal 2014	70%	Renovatie	3,4	5
WTC Toren IV (stedenbouwkundige vergunning)	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Lancering in geval van verbintenis	Bouwproject	Bouw	5,1	-
Energie-investeringen	-	-	-	-	-	1,9	-
Andere investeringen	-	-	-	-	-	9,1	-
Totaal	-	-	-	-	-	81,8	-

Befimmo wil zoveel mogelijk inspelen op de behoeften van haar klantenhuurders. Ze wil haar gebouwen op een hoog kwalitatief niveau en bijzonder aantrekkelijk houden en streeft de hoogst mogelijke bezettingsgraad van haar portefeuille na. Met dat doel voor ogen voert Befimmo voortdurend, en overeenkomstig met haar MVO-beleid, renovatie- en herontwikkelingswerken uit, of werken die de energieprestaties van haar gebouwen verbeteren.

Befimmo voerde tijdens het boekjaar 2014 investeringswerken in haar gebouwen uit voor een totaalbedrag van 81,8 miljoen €. Naargelang de projecten werd tussen 6% en 8% van hun kosten specifiek besteed aan het bekomen van optimale energieprestaties. Het gaat er enerzijds om de vigerende en voorziene regelgeving te respecteren en anderzijds, om te beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders, de beleggers en de aandeelhouders.

In het kader van haar meerjarig investeringsprogramma voor de verbetering van de energieprestaties van haar ingenomen en verhuurde gebouwen (portefeuille van Befimmo zonder Fedimmo) heeft Befimmo tijdens dit boekjaar een totaalbedrag van 1,9 miljoen € geïnvesteerd.

Bovendien werden uitgaven, die op de resultatenrekening geboekt werden, voor 13,6 miljoen € besteed aan werkzaamheden voor onderhoud, herstelling, herinrichting en de eerste installatie (die deels doorgefactureerd werden aan de huurders, voor een bedrag van 4,6 miljoen €).

81,8 miljoen €

Investeringswerken in 2014

Project Quatuor



Project Paradis Fase 2



Project WTC IV



1. Het oude Paradis-gebouw zal afgebroken worden in 2015.

Vorbereiding van grote projecten op vijf jaar

Befimmo werkt verder aan de voorbereiding van de grote projecten in haar portefeuille voor de komende vijf jaar. De grote vraag van openbare instellingen op de Brusselse vastgoedmarkt is een niet te missen kans om waarde te creëren en Befimmo zal zich de volgende boekjaren dan ook inspannen om deze concreet vorm te geven.

→ “Kantoorvastgoedmarkt in Brussel”

Brederode 9 en Namen 48 | Brussel CBD | Centrum

Nadat het gebouw Brederode 13² opnieuw werd ingenomen door de huurder, het advocatenkantoor Linklaters, kwamen de gebouwen Brederode 9 en Namen 48, die Linklaters huurde gedurende de renovatiewerken aan het gebouw Brederode 13, weer vrij. Ze zullen een zware renovatie ondergaan voor een bedrag van zowat 14 miljoen €, om weer beschikbaar te zijn voor verhuring in de loop van 2016.

Het renovatieprogramma zal betrekking hebben op de renovatie van alle gemeenschappelijke zones en de kantoren van beide gebouwen. Er wordt gestreefd naar een BREEAM “Very Good” certificatie in de Post Construction fase voor het gebouw Brederode 9.

Luik Paradis | Fase 2 | Projectenoproep

De procedure voor de projectenoproep die in november 2013 werd opgezet in overleg met de Stad Luik en het Waals Gewest, betreft de uitvoering van een gemengd vastgoedproject (van zowat 35.000 m² kantoren en woningen) op het perceel dat naast de nieuwe Financietoren ligt en waar Fedimmo eigenaar van is.

Fedimmo maakt een grondige analyse van vier ambitieuze projecten die in de loop van het boekjaar 2014 werden voorgesteld en zal de winnaar van deze wedstrijd in principe aanduiden in het eerste halfjaar van 2015. Dit project voor de opwaardering van het terrein zal daadwerkelijk worden uitgevoerd wanneer het bezettingsrisico voldoende gedekt zal zijn.

WTC IV | Brussel CBD | Noordwijk

Fedimmo beschikt over de nodige administratieve goedkeuringen (stedenbouwkundige en milieuvergunning) voor de bouw van de Toren IV van het WTC-complex in de Brusselse

Noordwijk. Het gaat om een “passieve³” toren van bijna 53.500 m². Dit nieuwe gebouw is onafhankelijk van de drie andere torens van het complex, waardoor het een eigen identiteit ontwikkelt, en is bijzonder efficiënt en duurzaam in de ruime zin van het woord. Het kreeg een BREEAM-certificatie “Outstanding” in Designfase.

De “all-in” bouwkost van het project wordt geschat op een bedrag van 150 miljoen €.

Het project is nu beschikbaar in toekomstige staat van afwerking voor grote kandidaat-huurders, zowel uit de openbare als uit de privé-sector. Fedimmo is echter niet van plan om, in uitzondering van de voorbereidende werken, met de bouw te starten zonder dat het bezettingsrisico voldoende gedekt is.

Quatuor | Brussel CBD | Noordwijk

Gezien de huidige huurovereenkomst afloopt in de loop van 2017, ten laatste begin 2018, plant Befimmo een nieuw project, Quatuor, om het Noord Building gebouw te vervangen. Niettemin blijft de hypothese van een eventuele verbouwing van het huidige gebouw behouden. De strategische ligging van dit gebouw, in de buurt van de metro en van het Noordstation, één van de drukste stations van België, en goed zichtbaar langs de laan van de “kleine ring” van Brussel, is een echte opportuniteit voor de toekomstige bewoners, zij het openbare instellingen, privé-huurders of bedrijven.

Befimmo heeft tijdens het boekjaar 2014 een stedenbouwkundige en een milieuvergunning aangevraagd voor het Quatuor-project. In deze hypothese zou het gebouw Noord Building gesloopt worden wanneer de huidige huurovereenkomst eindigt.

Het nieuwe geheel (60.000 m²) zou bestaan uit vier afzonderlijke kantoorgebouwen die een architecturale eenheid vormen, in een ontwerp dat borg staat voor zeer grote flexibiliteit in de inrichting. Met het ontwerp van het gebouw mikt Befimmo op een BREEAM “Excellent” certificatie in de Designfase. De all-in kostprijs voor de bouw van dit project wordt geraamd op 150 miljoen €.

WTC II | Brussel CBD | Noordwijk

Aan het einde van de huurovereenkomst met de Belgische Staat overweegt Befimmo in voorkomend geval een volledige renovatie van de WTC II Toren, in het hart van de Brusselse Noordwijk, tegenover het Noordstation. Dat zou tegen 2019 zijn, maar de studies lopen al.

2. De lezer vindt meer informatie op pagina 26 van dit Verslag.

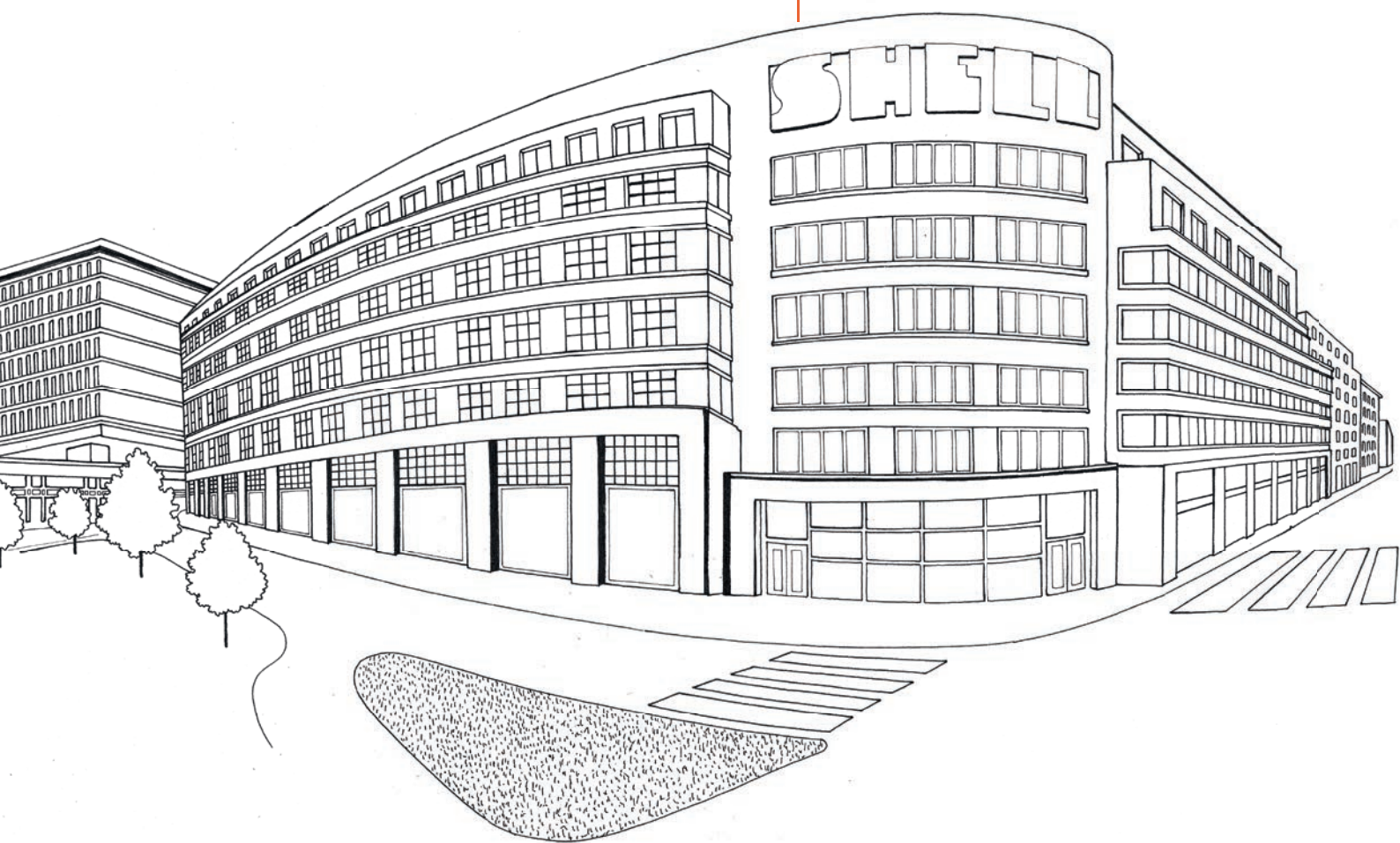
3. In de zin van de Brusselse wetgeving die in 2015 van toepassing wordt.

Central Gate

In het hart
van Brussel

**Optimale locatie
dichtbij openbaar
vervoer**

**Zware renovatie
uitgevoerd in 2012**





32.400
vierkante meter



261
parkeerplaatsen en
70 fietsstallingen



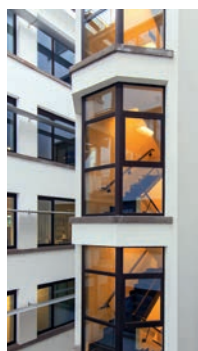
±1.200
werknemers

8

verdiepingen



Brussel



HET GEBOUW HEEFT EEN BREEAM-
CERTIFICATIE IN-USE "GOOD"

Situatie

Ravensteinstraat 50-70
Kantersteen 39-55
1000 Brussel

Architecten

Alexis Dumont
Marcel van Goethem

Oppervlakte

32.400 m²

Duur huurovereenkomst

3/6/9

Huurder

Meerdere huurders

Vastgoedverslag

Vastgoedportefeuille G4-4

Vastgoedkerncijfers

94,07%

Bezettingsgraad van het vastgoed
beschikbaar voor verhuring

6,28%

Lopend brutorendement van het
vastgoed beschikbaar voor verhuring

2,3 miljard €

Reële waarde van de portefeuille

-9,69%

Omslagpercentage

8,64 jaar

Gewogen gemiddelde duur van de
huurovereenkomsten

Blue Tower



Variaties van de reële waarden¹ van de vastgoedportefeuille

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

Kantoren	Variatie 2014 ² (in %)	Aandeel in de portefeuille ³ (31.12.2014) (in %)	Reële waarde (31.12.2014) (in miljoen €)	Reële waarde (31.12.2013) (in miljoen €)
Brussel centrum (CBD)	-0,37	54,0	1 233,5	1 187,9
Brussel gedecentraliseerd	-1,75	4,2	97,1	71,8
Brussel rand	-8,94	6,3	144,3	152,4
Vlaanderen	3,31	21,1	483,3	469,1
Wallonië	-9,12	7,9	179,8	73,9
Luxemburg stad	2,20	3,7	84,6	82,9
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-0,45	97,3	2 222,6	2 038,1
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	9,12	2,7	60,7	146,0
Vastgoedbeleggingen	0,41	99,9	2 283,3	2 184,1
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	0,1	2,0	-
Totaal	0,41	100,0	2 285,2	2 184,1

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.285,2 miljoen € op 31 december 2014, ten opzichte van een reële waarde van 2.184,1 miljoen € op 31 december 2013.

De waarde-evolutie omvat:

- > de bouwwerken van de Paradis-Toren in Luik;
- > de renovatiewerken van de gebouwen Brederode 13, Triomf I en andere in Brussel en in de Brusselse rand;
- > de opname in de portefeuille door inbreng van het erfpachtrecht van het gebouw Koolstraat 35;
- > de overdrachten van de gebouwen Pépin 5, 22, 31 en Henri Lemaître en ook de overdracht van het gebouw Rennequin-Sualet;
- > evenals de variaties in de reële waarde die op de resultatenrekening geboekt werden.

Buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen, stegen de waarden van de portefeuille globaal met 9,3 miljoen € (0,41%) in de loop van het boekjaar.

Deze waardeverhoging die in de loop van het boekjaar 2014 werd genoteerd, is te verklaren door het gecombineerde effect van:

- > waardevermeerderingen voor de gebouwen die op lange termijn aan huurders uit de openbare sector verhuurd zijn, onder de gunstige invloed van de vrij lage rendementsniveaus bij recente transacties voor gebouwen met gelijkaardige profielen;
- > en waardeverminderingen op de portefeuille van gebouwen met kortlopende huurovereenkomsten in de Brusselse rand en in de gedecentraliseerde zone en op bepaalde gebouwen waarvan de vervaldag van de resterende duur van hun huurovereenkomsten nadert.

Daarnaast hadden een aantal gerichte gebeurtenissen, zoals de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten en de inning van subsidies voor bepaalde werken, een positieve impact op de evolutie van de portefeuillevaarde tijdens het boekjaar.

De gebouwen die individueel meer dan 5% van de totale reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigen zijn de Torens II en III van het WTC, die samen ±14% vertegenwoordigen.

Variatie van de reële waarde per trimester

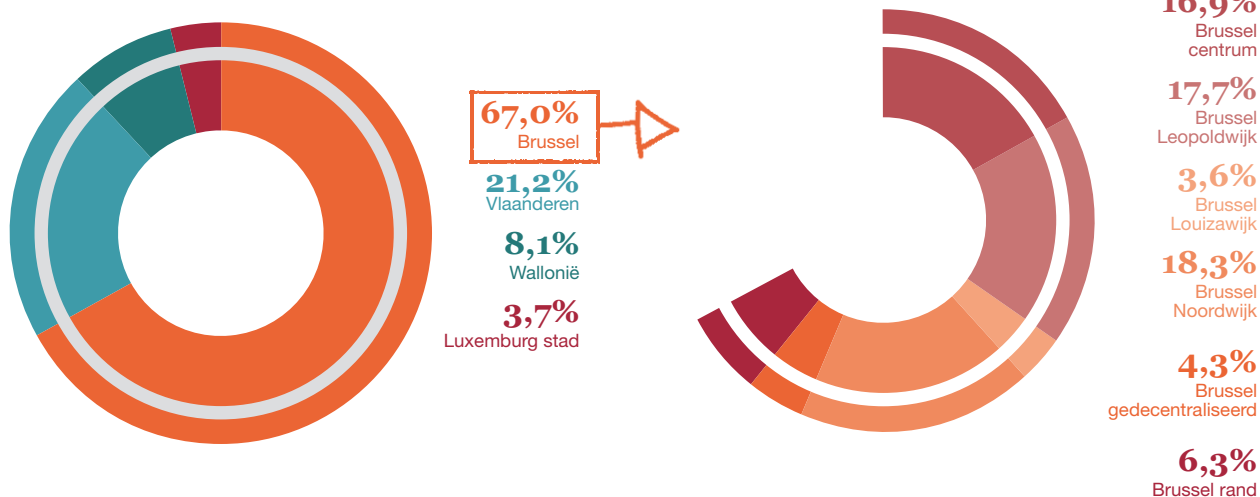
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2013	0,03%	-0,39%	-0,01%	-0,19%	-0,53%
2014	0,30%	0,19%	-0,10%	0,02%	0,41%

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 bepaalden, 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 €.

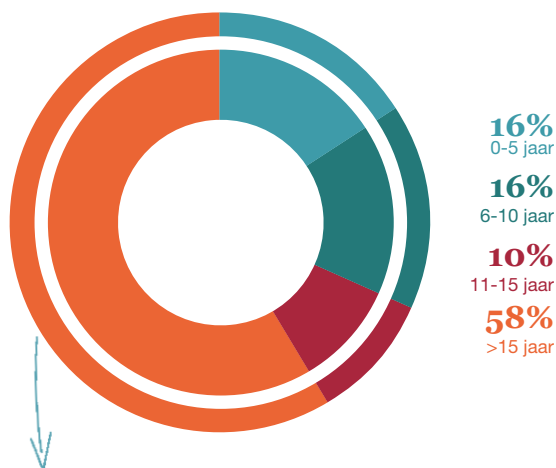
2. De variatie over het boekjaar 2014 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2014 en 31 december 2014 (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen).

3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2014.

Geografische spreiding¹

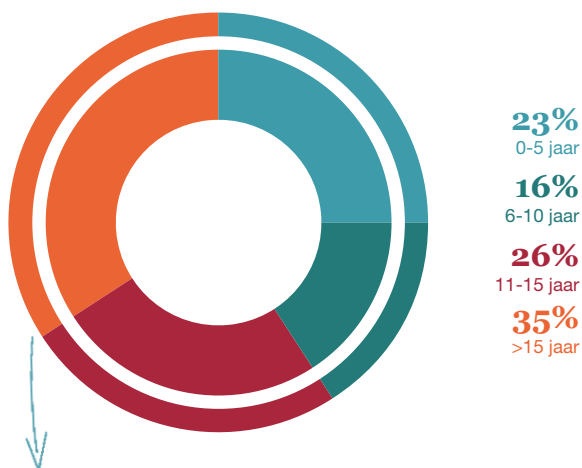


Onderverdeling van de portefeuille volgens ouderdomsklasse^{1, 2}



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 bouwman-
tel, 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, waarin een zware renovatie zal plaatsvinden. 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”

1. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2014.

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 2014.

Nieuwe verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten

Op 31 december 2014 ligt de huurleegstand op de Brusselse kantoormarkt⁴ op 10,63% en nam dus iets af sinds het begin van het jaar (11,08%). Er zijn echter nog altijd grote verschillen van wijk tot wijk. In het Central Business District (CBD) staat 6,30% van de oppervlaktes leeg in de Leopoldwijk en 5,13% in de Noordwijk. Het eigenlijke stadscentrum (binnen de Vijfhoek) wordt gekenmerkt door een geringere leegstand. Daar is nog maar 3,91% beschikbaar. In de Brusselse rand en in de gedecentraliseerde zone blijft de situatie moeilijk, met een huurleegstand van respectievelijk 24,92% en 14,40%.

Op deze markt sloot Befimmo tijdens het boekjaar 2014 een aantal nieuwe huurovereenkomsten af en verlengde ook contracten voor een oppervlakte van ongeveer 24.000 m², waarvan 20.000 m² kantoren en 4.000 m² handelszaken, opslagruimtes of polyvalente ruimtes. Deze totale oppervlakte ligt hoger dan de oppervlaktes die in het boekjaar 2013 werden verhuurd (15.500 m²) en sluiten meer aan bij de 24.000 m² die in 2012 werden getekend.

Van de ondertekende contracten gaat het voor 39%⁵ om nieuwe huurovereenkomsten (21 transacties), terwijl het saldo de verlenging van lopende huurovereenkomsten betreft (17 transacties).

Befimmo blijft haar doel nastreven om haar huurklanten te houden. Daarom besteedt ze bijzondere aandacht aan hun tevredenheid.

In haar portefeuille in het **Brussels CBD** sloot Befimmo in het voorbije boekjaar contracten af voor een totale oppervlakte van 10.165 m². Bij de belangrijkste horen onder meer de drie nieuwe huurovereenkomsten voor het gebouw Froissart, dat sindsdien volledig verhuurd is. Daarnaast verlengden bestaande huurders in de portefeuille hun nieuwe overeenkomsten voor enkele jaren. Dat deden onder meer Bain & Company, The Crew, Ogilvy, International Business Wales en de Creg.

Befimmo verwelkomde nieuwe huurders in haar portefeuille in de **Brusselse rand** voor een totale oppervlakte van zowat 7.000 m². Zo werd een nieuw contract (6/9) gesloten met Bacardi-Martini in het gebouw Media. Ook schonken bepaalde bestaande huurders verder hun vertrouwen aan Befimmo met de vernieuwing en de uitbreiding van hun huurovereenkomsten voor een oppervlakte van zowat 3.300 m². Het gaat bijvoorbeeld om Ikea Services Center. Het volledig gerenoveerde gebouw Triomf I staat echter nog leeg.

De voorwaarden waaronder de huurovereenkomsten werden gesloten, stroken met de hypothesen die gebruikt werden om de vooruitzichten voor de EPRA earnings op te stellen, die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 werden gepubliceerd.

Huurders (op 31.12.2014) G4-8

Openbare sector	Gewogen gemiddelde duur ⁶ (in jaren)	Percentage van de lopende huur (in %)
Federaal		51,98%
Vlaams Gewest		7,35%
Belgische openbare sector	10,37	59,33%
Europese Commissie		6,04%
Europees Parlement		3,20%
Vertegenwoordigingen		0,60%
Europese openbare sector	10,17	9,83%
Totaal huurders uit de openbare sector	10,34	69,16%

Privésector - top 5	Gewogen gemiddelde duur ⁶ (en années)	Percentage van de lopende huur (in %)
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,51%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		2,04%
BGL BNP Paribas en verbonden vennootschappen		1,95%
Linklaters		1,91%
Sheraton		1,39%
Totaal	7,69	11,82%

Andere huurders	Gewogen gemiddelde duur ⁶ (in jaren)	Percentage van de lopende huur (in %)
± 220 huurders	3,05	19,02%
Totaal van de portefeuille	8,64	100%

4. Bron van de marktgegevens : CBRE – 31 december 2014 (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.

Bezettingsgraad¹

De bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuur komt op 31 december 2014 op 94,07% (ten opzichte van 95,24% op 31 december 2013). Voor alle vastgoedbeleggingen² bedraagt de bezettingsgraad, op 31 december 2014, 92,31% (ten opzichte van 94,16% op 31 december 2013).

Deze evolutie van de bezettingsgraden is vooral te verklaren door het einde van de huurovereenkomsten in de gebouwen Mons 2 in Bergen, Brederode 9 en Namen 48 in Brussel. Ze werden vanaf het vierde trimester van 2014 overgeheveld naar de categorie van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur.

Bovendien werd het gebouw Triomf I, waarvan de renovatie in de loop van het tweede halfjaar werd beëindigd maar dat nog niet verhuurd is, overgedragen in de categorie van vastgoed beschikbaar voor verhuur.

Huurders³

G4-8



69,2%
Openbare sector⁴

10,3%
Financieel

4,8%
Consulting,
Communicatie,
Advocaten

3,7%
Diensten

3,4%
Chemie,
Petroleum,
Farma,
Gas,
Elektriciteit

3,2%
IT-Telecom

2,8%
Industrie

1,7%
Handel

1,0%
Andere

Triomf I en II



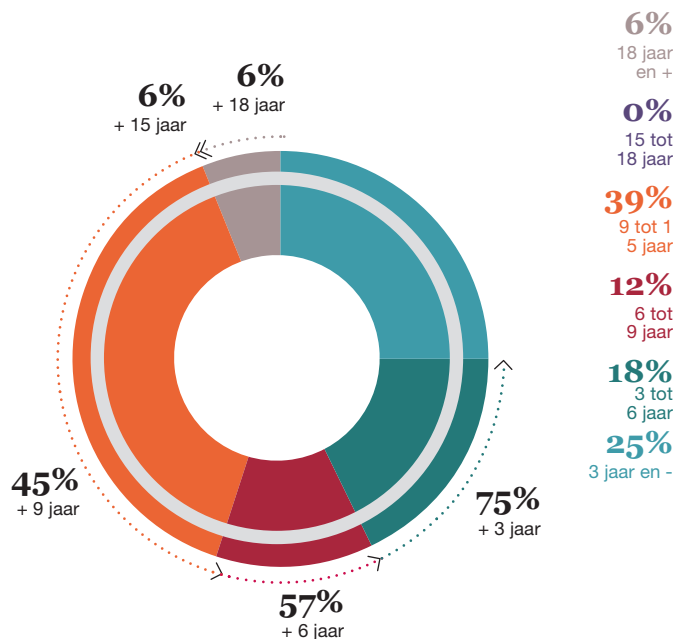
? "Begrippenlijst"

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 2014.
 4. Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal), Europese instellingen en vertegenwoordigingen.

Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

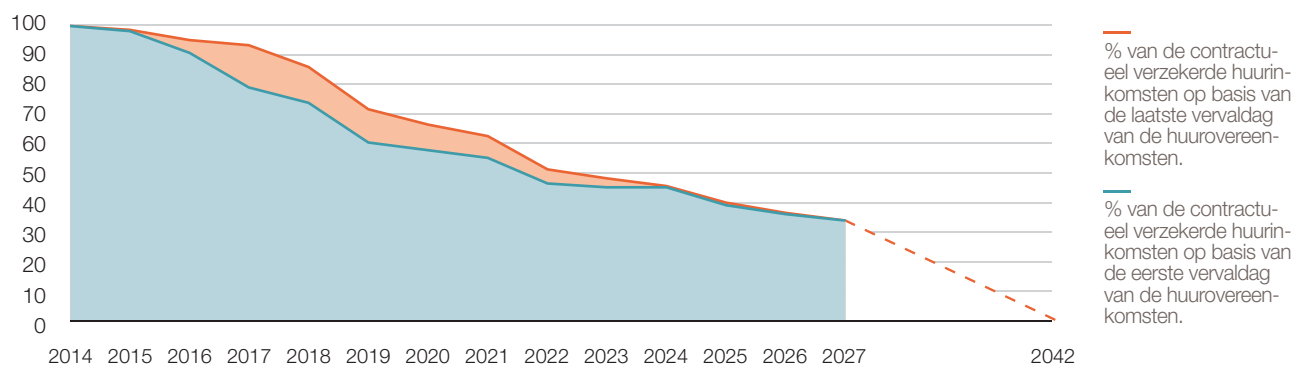
Op 31 december 2014 hebben de huurovereenkomsten een gewogen gemiddelde duur van 8,64 jaar, ten opzichte van 9,06 jaar op 31 december 2013.

Duur van de huurovereenkomsten³



Waterloo Office Park

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 %)



5. De huurinkomsten van de toekomstige jaren, berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met de hypothese dat elke huurder op de eerste vervalddag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende huur op 31 december 2014.

Goemaere



Globaal huurrendement

Globaal huurrendement (in %)

	Lopend rendement ¹ (31.12.2014)	Lopend rendement ¹ (31.12.2013)	Potentieel rendement ² (31.12.2014)	Potentieel rendement ² (31.12.2013)
Brussel centrum (CBD)	6,59	6,67	6,84	6,94
Brussel gedecentraliseerd	5,07	6,81	7,75	7,86
Brussel rand	6,82	6,70	8,80	8,42
Wallonië	5,50	13,85	5,50	13,85
Vlaanderen	5,90	6,13	5,93	6,15
Luxemburg stad	6,12	6,19	6,35	6,41
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	6,28	6,80	6,68	7,14
Totaal vastgoedbeleggingen³	6,13	6,46	6,61	6,87

De daling van het lopend rendement van de gebouwen beschikbaar voor verhuur heeft vooral te maken met de vervanging in deze rubriek van de portefeuille van het oude gebouw Paradis door de nieuwe Paradis-Toren die op lange termijn verhuurd is aan de Belgische Staat en waarvan de huurovereenkomst ingegaan is, en die omwille daarvan een lager rendement vertoont. Een tweede verklaring is dat de gebouwen Mons 2, Brederode 9 en Namen 48 uit deze

rubriek verwijderd werden, terwijl ze hoge rendementen opleverden omdat hun huurovereenkomsten nog maar een korte resterende duur hadden.

Bovendien werd het gebouw Triomf I, waarvan de renovatie in de loop van het tweede halfjaar werd beëindigd maar dat nog niet verhuurd is, overgedragen in de categorie van vastgoed beschikbaar voor verhuur.

Aanschaffingswaarde en verzekerde waarde van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo (in miljoen €) G4-9

Kantoren	Aanschaffings- waarde	Verzekerde waarde ¹ 31.12.2014	Reële waarde 31.12.2014
Brussel centrum (CBD)	1 078,6	972,9	1 233,5
Brussel gedecentraliseerd	134,9	125,0	97,1
Brussel rand	208,6	210,5	144,3
Vlaanderen	476,3	551,8	483,3
Wallonië	165,5	176,5 ⁶	179,8
Luxemburg stad	.. ⁵	44,4	84,6
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 063,8 ⁶	2 081,1	2 222,6
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	65,5	37,6	60,7
Vastgoedbeleggingen	2 129,3⁶	2 118,7	2 283,3
Vastgoed bestemd voor verkoop	..⁵	4,9	2,0
Totaal	2 129,3⁷	2 123,6	2 285,2

1. Het lopend rendement stemt overeen met het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten.

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

3. Rekening houdend met het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur.

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

5. 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.

6. Uitgezonderd Luxemburg stad.

7. Uitgezonderd Luxemburg stad en vastgoed bestemd voor verkoop.

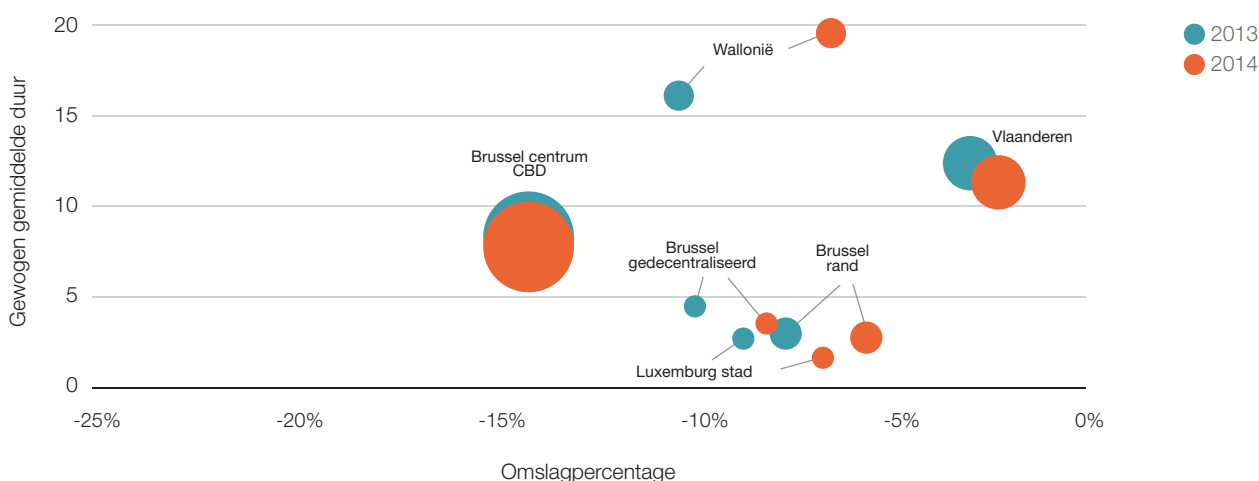
8. Rekening houdend met de verzekerde waarde van de Paradis-Toren, maar niet met het oude Paradis-gebouw dat in de loop van het boekjaar 2015 afgebroken zal worden.

Omslagpercentage

Omslagpercentage van de huur (op 31.12.2014)

	Lopende huur ⁹ (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten ¹⁰ (in %)	Gewogen resterende gemiddelde duur ¹¹ 1 ^{ste} break (in jaren)	Omslag- percentage ¹² (in %)
Brussel centrum (CBD)	83 382	58,2	7,84	-14,03
Brussel gedecentraliseerd	5 041	3,5	3,54	-7,97
Brussel rand	10 087	7,0	2,73	-5,52
Wallonië	10 166	7,1	19,49	-6,39
Vlaanderen	29 261	20,4	11,34	-2,16
Luxemburg stad	5 305	3,7	1,60	-6,56
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	143 243	100,0	8,64	-9,69

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



Op 31 december 2014 bedraagt het omslagpercentage van de portefeuille -9,69% (ten opzichte van -10,40% op 31 december 2013).

De daling van het omslagpercentage ten opzichte van vorig boekjaar kan toegeschreven worden aan (i) heronderhandelingen van huurovereenkomsten die werden afgesloten tegen de gangbare huurprijzen op de markt - maar onder de voorgaande huurprijzen - dicht bij de geraamde huurwaarden die de vastgoedexperts bepaalden, en (ii) aan een stijgende evolutie van bepaalde geraamde huurwaarden, onder meer in het Vlaams gewest, ten opzichte van de dalingen die zich voordien hadden voorgedaan.

De impact op de lopende huur op 31 december 2014 (143,2 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 1,6 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

De vooropgestelde EPRA earnings voor de volgende drie boekjaren (zie pagina 77) houden rekening met een omslag wanneer de lopende huurovereenkomsten aflopen.

9. De lopende jaarlijkse huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten die op 31 december 2014 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.

10. Het aandeel in de huurinkomsten wordt berekend op basis van de lopende jaarlijkse huur op 31 december 2014.

11. 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 lopende projecten en het gebouw bestemd voor verkoop.

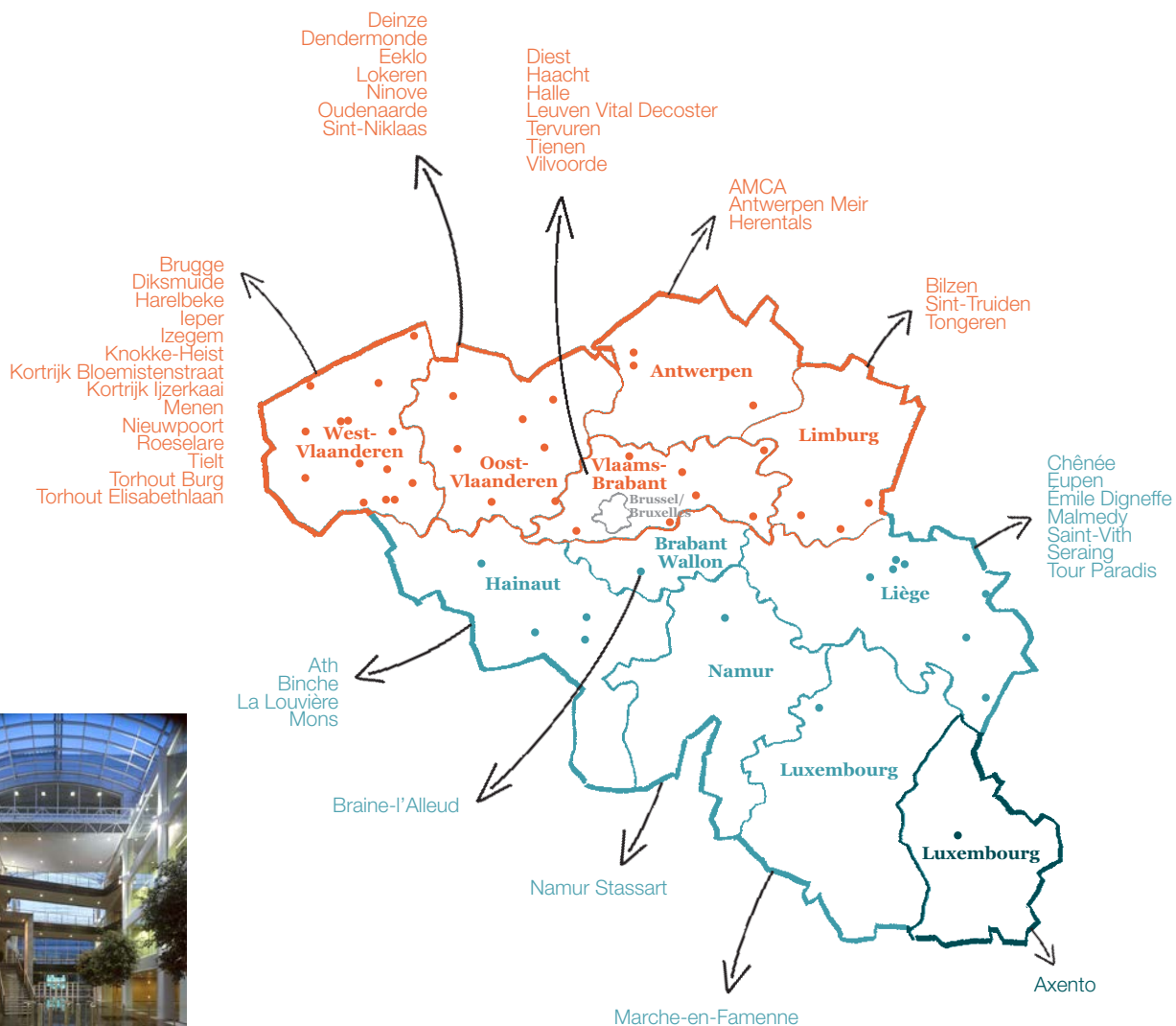
12. Omslagpercentage: $1 - \left(\frac{\text{lopende huur} + \text{geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes}}{\text{geraamde huurwaarde van de totale oppervlaktes}} \right)$.

Geografische situatie van de geconsolideerde Befimmo-portefeuille

G4-6

G4-8

België en Luxemburg



Media



AMCA



Axento



Schuman 3



La Plaine



Goemaere

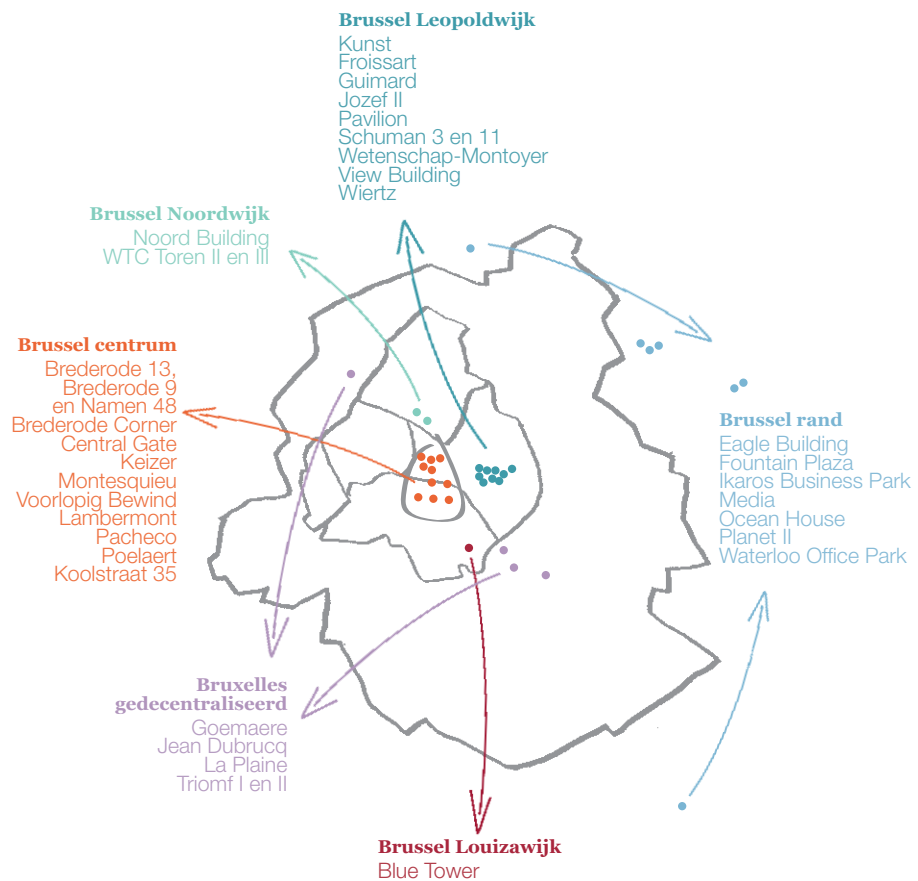


Wiertz



Triomf I en II

Brussel



Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo¹

G4-8

G4-9

	Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie ²	Verhuurbare oppervlakte (in m²)
Brussel centrum		
Brederode 13 - Brederodestraat 13 en Theresianenstraat te 1000 Brussel	2014	13 388
Brederode Corner - Brederodestraat en Naamsestraat 1000 Brussel	1954/1958	8 036
Central Gate - Ravensteinstraat 50-70 en Kantersteen 39-55 te 1000 Brussel	2012	32 369
Keizer - Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1963	5 953
Koolstraat - Koolstraat 35 te 1000 Brussel	1993	5 271
Lambermont - Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	2000	1 788
Montesquieu - Quatre Brasstraat 13 te 1000 Brussel	2009	19 035
Pacheco - Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 481
Poelaert - Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	14 146
Voorlopig Bewind - Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	2005	2 836
		108 303
Brussel Leopoldwijk		
Froissart - Froissartstraat 95 te 1000 Brussel	2010	3 185
Guimard - Guimardstraat 9 en Handelstraat 87-91 te 1040 Brussel	1977	5 435
Jozef II - Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 892
Kunst - Kunstlaan 28-30 en Handelstraat 96-112 te 1000 Brussel	2005/-	16 793
Pavilion - Wetstraat 70-72-74 te 1000 Brussel	2005	19 624
Schuman 3 - Schumanplein 2-4a en Froissartstraat 141a-143 te 1040 Brussel	2001	5 572
Schuman 11 - Schumanplein 11 te 1040 Brussel	2004	5 285
View Building - Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 208
Wetenschap-Montoyer - Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel	2011	5 379
Wiertz - Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel	1996	10 868
		96 241
Brussel Louizawijk		
Blue Tower - Louizalaan 326 te 1000 Brussel	1976	27 921
		27 921
Brussel Noordwijk		
Noord Building - Boudewijnlaan 30 te 1000 Brussel	1989	42 726
World Trade Center - Toren II - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1973	68 980
Word Trade Center - Toren III - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1983	75 800
		187 506
Brussel gedecentraliseerd		
Goemaere - Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel	1997	7 029
Jean Dubrucq - Jean Dubrucqlaan 175 b 1 te 1080 Brussel	1992	8 025
La Plaine - Generaal Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	1995	15 933
Triomf I en II - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	2014	20 613
		51 600
Brussel rand		
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem	2000	8 646
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 te 1930 Zaventem	2012	18 416
Ikaros Park Business Park (fasen I tot V) - Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990/2014 ⁶	45 959
Media - Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde	1999	18 104
Ocean house - Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem	2012	4 726
Planet II - Leuvensesteenweg 542 te 1930 Zaventem	1988	10 277
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	2 005
		108 133

1. De reële waarde van elke subportefeuille is gepubliceerd op pagina 33 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 (investerings in werken aan de bouwmantel, de structuur en de primaire installaties van het gebouw).

3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2014.

4. Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten getekend op 31 december 2014 zoals herzien door de vastgoedexperts.

5. Sinds de integratie van het gebouw in de portefeuille van Befimmo op 25 november 2014.

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

Aandeel in de portefeuille ³ (en %)	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
1,9%	1 581	2 699	2 699	100,0%
1,4%	2 052	2 054	2 078	98,9%
3,2%	4 352	4 650	5 023	92,6%
0,7%	1 073	1 073	1 073	100,0%
0,8%	116 ⁵	1 147	1 147	100,0%
0,3%	361	361	361	100,0%
3,2%	4 652	4 648	4 648	100,0%
0,5%	736	736	736	100,0%
2,4%	3 513	3 504	3 504	100,0%
0,4%	623	623	623	100,0%
15,0%	19 059	21 496	21 892	98,2%
0,5%	454	754	794	95,0%
0,6%	933	862	1 032	83,5%
3,0%	4 297	4 297	4 297	100,0%
2,9%	4 152	4 152	4 152	100,0%
3,0%	4 332	4 375	4 375	100,0%
0,4%	527	528	1 411	37,4%
1,0%	1 267	1 389	1 486	93,5%
1,4%	2 000	2 024	2 024	100,0%
0,8%	1 208	1 208	1 208	100,0%
2,4%	3 384	3 388	3 388	100,0%
16,0%	22 554	22 977	24 167	95,1%
3,5%	4 658	5 093	6 197	82,2%
3,5%	4 658	5 093	6 197	82,2%
5,8%	8 367	8 348	8 348	100,0%
9,5%	12 211	13 606	13 991	97,3%
8,3%	11 863	11 863	11 863	100,0%
23,5%	32 441	33 817	34 202	98,9%
0,8%	1 103	1 109	1 109	100,0%
0,2%	320	320	534	59,9%
2,0%	2 938	2 938	2 938	100,0%
0,5%	585	674	3 125	21,6%
3,5%	4 946	5 041	7 707	65,4%
0,6%	827	828	948	87,3%
1,1%	1 494	1 643	2 378	69,1%
2,6%	3 879	3 778	5 586	67,6%
1,7%	2 295	2 401	2 404	99,9%
0,3%	441	438	509	86,0%
0,5%	549	680	866	78,6%
0,2%	320	321	328	97,8%
7,0%	9 805	10 087	13 018	77,5%

Beheersverslag - Vastgoedverslag

	Bouwjaar of jaar van de laatste renovatie¹	Verhuurbare oppervlakte (in m²)
Wallonië		
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 055
Binche - Rue de la Régence 31	1960	2 480
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 175
Chenée - Rue Large 59	1983	1 276
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 358
Liège - Rue Paradis 1 - oud Paradis-gebouw⁴	1987	-
Liège - Rue Fragnée 2 - Paradis-Toren⁵	2014	40 040
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	4 070
Namur - Avenue de Stassart 9	1900	1 939
Saint-Vith Klosterstrasse 32	1988	2 956
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109
		74 571

Vlaanderen		
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	59 256
Antwerpen - Meir 48	19 ^{de} eeuw/1985	20 611
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 318
Brugge - Boninvest 1	1996	2 690
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 167
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	2 170
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 973
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	4 623
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	2 696
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	11 505
Kortrijk - Ijzerkaai 26	1992	1 813
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	19 030
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868
Ninove - Bevrjdingslaan 7	1981	2 683
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 795
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 987
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	7 482
Torhout - Burg 28	1973	1 720
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	5 992
		237 736

Groothertogdom Luxemburg		
Axento - Avenue JF Kennedy 44, Luxemburg stad	2009	13 453
		13 453

Vastgoed beschikbaar voor verhuring	905 464
--	----------------

Brederode 9 - Brederodestraat 9 te 1000 Brussel	Lopend	7 212
Mons 2 - Digue des Peupliers 71 te 7000 Mons	1976	7 271
Namen 48 - Naamsestraat 48 te 1000 Brussel	Lopend	1 588
Paradis Fase 2 - Rue Paradis 1 te 4000 Liège	Projectenoproep lopend	Terrein
WTC IV - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	Lancering in geval van verbintenissen	Terrein

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	16 071
--	---------------

TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN	921 535
-------------------------------------	----------------

Izegem - Kasteelstraat 15	1981	2 079
Vastgoed bestemd voor verkoop		2 079

TOTAAL	923 614
---------------	----------------

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. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2014.

Aandeel in de portefeuille ² (en %)	Opgevraagde huur tijdens het boekjaar (in duizend €)	Lopende huur ³ (in duizend €) (A)	Lopende huur + geraamde huurwaarde op leegstand (in duizend €) (B)	Bezettingsgraad (in %) (C) C = A/B
0,4%	571	571	571	100,0%
0,2%	233	233	233	100,0%
0,2%	259	259	259	100,0%
0,1%	92	92	92	100,0%
0,2%	291	291	291	100,0%
0,6%	869	869	869	100,0%
0,2%	223	223	223	100,0%
-	4 390	-	-	-
4,1%	1	5 938	5 938	100,0%
0,2%	335	335	335	100,0%
0,4%	524	524	524	100,0%
0,2%	232	232	232	100,0%
0,3%	367	367	367	100,0%
0,2%	233	233	233	100,0%
7,1%	8 620	10 166	10 166	100,0%
5,0%	8 154	7 160	7 160	100,0%
2,4%	3 386	3 390	3 390	100,0%
0,1%	194	194	194	100,0%
0,1%	203	203	203	100,0%
0,3%	388	388	388	100,0%
0,6%	893	893	893	100,0%
0,3%	404	404	404	100,0%
0,2%	290	290	290	100,0%
0,3%	399	399	399	100,0%
0,2%	285	285	285	100,0%
0,7%	1 077	1 077	1 077	100,0%
0,2%	243	243	243	100,0%
0,3%	445	445	445	100,0%
0,4%	628	628	628	100,0%
0,1%	91	91	91	100,0%
0,3%	430	431	431	100,0%
1,1%	1 571	1 571	1 571	100,0%
0,2%	222	222	222	100,0%
1,3%	1 758	1 875	2 034	92,2%
0,2%	271	271	271	100,0%
0,3%	419	419	419	100,0%
0,3%	381	381	381	100,0%
0,2%	344	344	344	100,0%
0,3%	495	495	495	100,0%
0,5%	786	786	786	100,0%
0,6%	899	899	899	100,0%
0,3%	440	440	440	100,0%
0,9%	1 299	1 299	1 299	100,0%
0,3%	502	502	502	100,0%
0,6%	846	846	846	100,0%
0,8%	1 150	1 150	1 150	100,0%
0,1%	200	200	200	100,0%
0,1%	157	157	157	100,0%
0,6%	884	884	884	100,0%
20,4%	30 134	29 261	29 419	99,5%
3,7%	5 329	5 305	5 503	96,4%
3,7%	5 329	5 305	5 503	96,4%
99,68%	133 155	143 243	152 271	94,07%
0,1%	1 423	159	1 752	9,07%
0,0%	1 113	-	1 090	0,0%
0,0%	233	63	295	21,3%
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
0,15%	2 769	222	3 138	7,1%
99,8%	135 924	143 465	155 409	92,31%
0,2%	235	235	235	100,0%
0,2%	235	235	235	100,0%
100,0%	136 159	143 699	155 644	92,33%

3. Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten getekend op 31 december 2014 zoals herzien door de vastgoedexperts.
4. Het oude Paradis-gebouw zal worden afgebroken in de loop van het boekjaar 2015.

Vastgoedmarkten¹ **CBRE**

Kantoorvastgoedmarkt in Brussel

12.809.147 m²

Stock

285 €/m²/jaar

Prime rent

10,63%

Vacancy

403.507 m²

Take-up

6,00%

Prime yield (3/6/9)

Huurvastgoedmarkt

Vraag

In het boekjaar 2014 werden 403.507 m² kantoorruimtes opgenomen, tegen 368.500 m² in 2013. Toch blijft het cijfer nog onder het gemiddelde van ongeveer 500.000 m² take-up per jaar, die vóór de huidige economische crisis op de markt genoteerd werd.

Op basis van de huidige marktvraag zou de heropleving zich echter moeten bevestigen in 2015, met een stijgende vraag van bedrijven en een groei van de activiteiten van de (Europese) openbare instellingen.

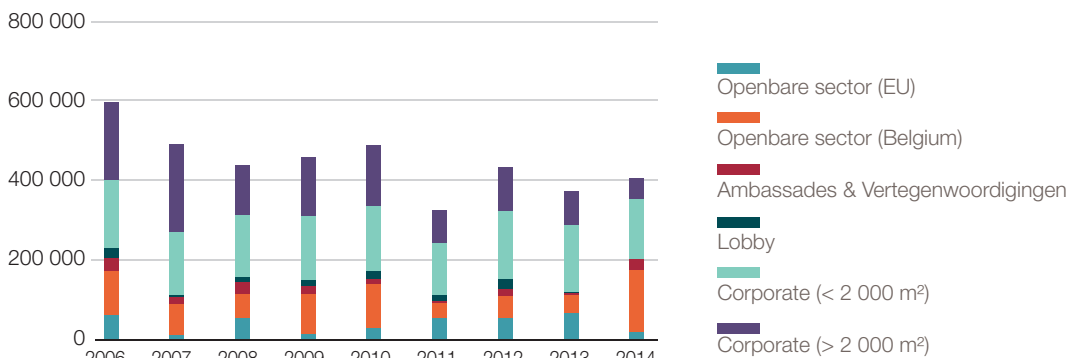
De openbare sector vertegenwoordigde ongeveer de helft van de huurvraag. Het gaat vooral om enkele grote transacties, vooral in de Leopoldwijk en in de Noordwijk. De privé-sector blijft voorzichtig en gevoelig voor de huurkosten. Pas vanaf het tweede halfjaar van het boekjaar nam de corporate vraag iets toe, maar dan wel naar kleinere oppervlaktes (vaak tussen 1.000 en 5.000 m²).

In het Brussels CBD was vooral de Leopoldwijk erg in trek. Deze wijk alleen al staat voor 26% van de totale vraag naar kantoorruimtes in 2014, tegen 30% in 2013. In de Noordwijk kreeg 19% van de vraag concreet vorm. In deze beide wijken gaat het, zoals eerder gezegd, om enkele grote transacties zoals de verhuring van het gebouw Livingstone II aan de Europese Commissie of de ondertekening van de huurovereenkomst door Actiris om de Astro-Tower in gebruik te nemen.

De meeste transacties met de privé-sector vonden plaats in de Brusselse rand. Deze huurders zoeken nieuwe en duurzame oppervlaktes om hun gebruikskosten te optimaliseren.

Daarnaast vertegenwoordigen heronderhandelingen van huurovereenkomsten een groot percentage van de vraag. Huurders van wie de huurovereenkomst afloopt, grijpen de kans om hun huurvoorwaarden te verbeteren soms na ingrijpende herstructureringen in hun teams.

Take-up per type huurder (in m²)



1. Bron: CBRE – 31 december 2014 (www.cbre.be).

Aanbod

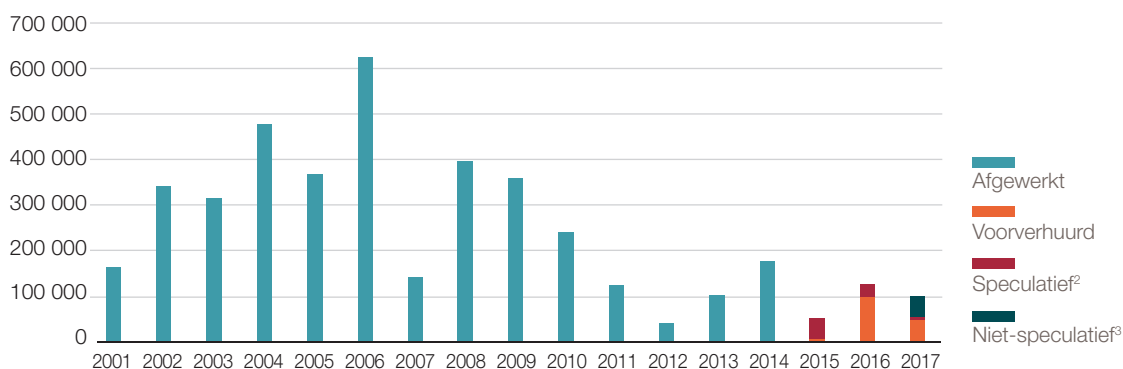
Sinds 2011 bleef het volume opleveringen van nieuwe projecten op de markt op een zeer laag pitje.

Het is belangrijk om te noteren dat er maar zeer weinig nieuwe kantooroppervlaktes beschikbaar zijn en dat de ontwikkelaars, buiten uitzonderlijke projecten, zeer terughoudend zijn om nieuwe speculatieve projecten in de steigers te plaatsen, dit wil zeggen zonder verbintenissen vooraf van een huurder. Bovendien zetten de voorzichtigheid van de banken en de neerslachtigheid op de huurmarkt een rem op de eventuele opzet van nieuwe speculatieve projecten.

Er worden dus vooral nieuwe projecten 'op maat' opgeleverd op de nieuwbouwmarkt.

Op het eind van het boekjaar is slechts 10% van de lege kantoren op de markt van het "Graad A" niveau. Tussen 2001 en 2010 lag dit percentage nog tussen 20% en 25% van de voorraad. Geschat wordt dat dit percentage in 2016 nog meer zal afnemen, tot zelfs 5%. Op termijn zou deze situatie tot een heus tekort aan "Graad A"-kantoren op de Brusselse markt kunnen leiden en dan vooral in het CBD.

Ontwikkelingsprojecten (in m²)



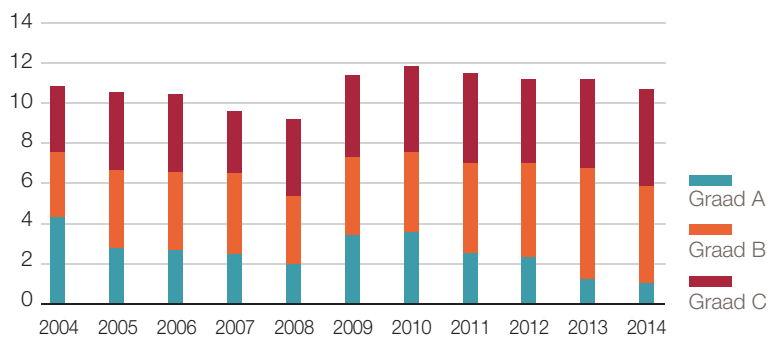
Blue Tower



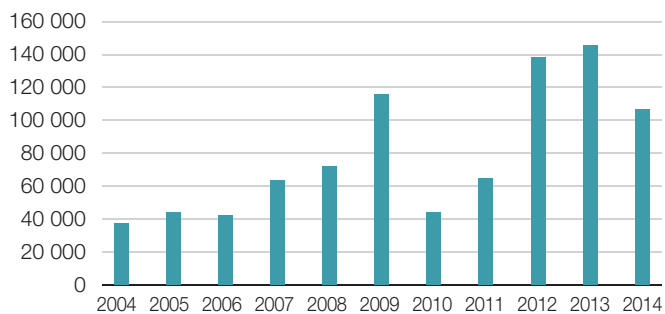
2. De projecten worden aangevangen zonder voorafgaande verbintenis van een huurder.

3. De projecten zijn voorzien maar zullen slechts worden aangevangen wanneer een huurovereenkomst werd getekend.

Huurleegstand per categorie van gebouwen (in %)



Reconversie van gebouwen voor andere bestemmingen (in m²)



Huurleegstand

In 2014 slonk het aantal beschikbare m² kantoren op de Brusselse markt. Het percentage ging van 11,08% eind december 2013 naar 10,63% op 31 december 2014.

Tijdens het boekjaar nam de huurleegstand in het Brusselse CBD verder af en haalt een “gezond” niveau van 5,8% op 31 december 2014, wat aansluit op het niveau dat vóór de huidige economische crisis werd vastgesteld. De gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel staan nog altijd onder druk, met een leegstand van respectievelijk 14% en 25%.

De daling van de leegstand is te wijten aan een samenspel van twee factoren. Enerzijds komen er weinig nieuwe speculatieve gebouwen op de markt en anderzijds worden heel wat structureel lege kantoren omgebouwd om een andere bestemming te krijgen, zoals woonruimte, hotels of rusthuizen. Sinds 2008 onderging meer dan 830.000 m² kantoorruimte een reconversie.

Zodoende werd de afnemende trend van de kantoorvoorraad tijdens het boekjaar bevestigd. Algemeen zijn de nog beschikbare oppervlaktes op de markt van “Graad B” of “C”.

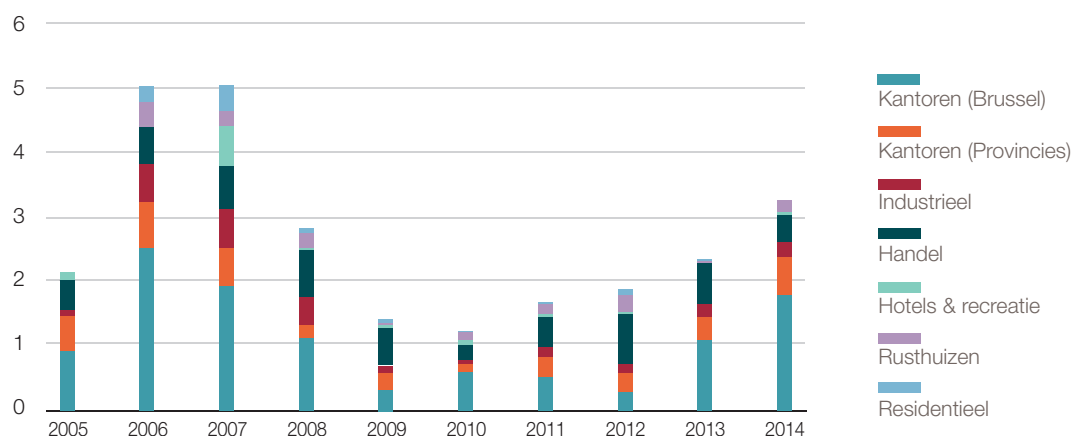
Huurwaarden

De “prime rent” blijft op 285 €/m² en de gewogen gemiddelde huurprijzen liggen op zowat 166 €/m². In deze context van een nog altijd sterk concurrerende huurmarkt worden er veel huurvrije periodes toegekend en toegevingen gedaan door de eigenaars, vooral in de gedecentraliseerde en in de randzones.

View Building



Investeringsvolume op de Belgische markt (in miljard €)



Investeringsmarkt

Op de investeringsmarkt blijven de kantoren doorslaggevend. Er werd 1,8 miljard € geïnvesteerd in kantoorgebouwen in Brussel, met enkele grote transacties op deze markt zoals de aankoop van de Covent Garden Building (270 miljoen €), in de Noordwijk, door Hannover Leasing en een Chinese investeerder en de North Galaxy (475 miljoen €), ook in de Noordwijk van Brussel, door ATP en AXA.

Het zijn vooral de “core” gebouwen en de gebouwen met langlopende huurovereenkomsten die in 2014 de investeerders aanspraken. Gezien de schaarste van dergelijke activa en de onvervalste concurrentie tussen investeerders voor dergelijk vastgoed, blijven de waarden hoog. Zo belopen de rendementen voor klassieke huurovereenkomsten (3/6/9) in dergelijke gebouwen zowat 6%. Vastgoed van hetzelfde type maar dat op lange termijn verhuurd is, levert een rendement onder de 5% op. Deze druk op de rendementen zal ook in 2015 aanhouden, mede door de zeer lage rentevoeten.

Pacheco



Kantoorvastgoedmarkt in Luxemburg

3.345.003 m²

Stock

46 €/m²/maand

Prime rent

4,8%

Vacancy

205.526 m²

Take-up

5,2%

Prime yield (6/9)

Huurvastgoedmarkt

Vraag

De vraag naar kantooroppervlakte neemt toe in Luxemburg. Het voorbije boekjaar werd 205.500 m² opgenomen, tegen 146.000 m² in 2013.

Deze vraag komt vooral van de sector "Consulting & Services" met een take-up van zowat 72.500 m². In de loop van het boekjaar kregen enkele grote huurtransacties concreet vorm, zoals de huurovereenkomst met Deloitte in het Findel Office Park (Rand, luchthaven) en met KMPG die in zijn nieuwe zetel op de Kirchberg introk.

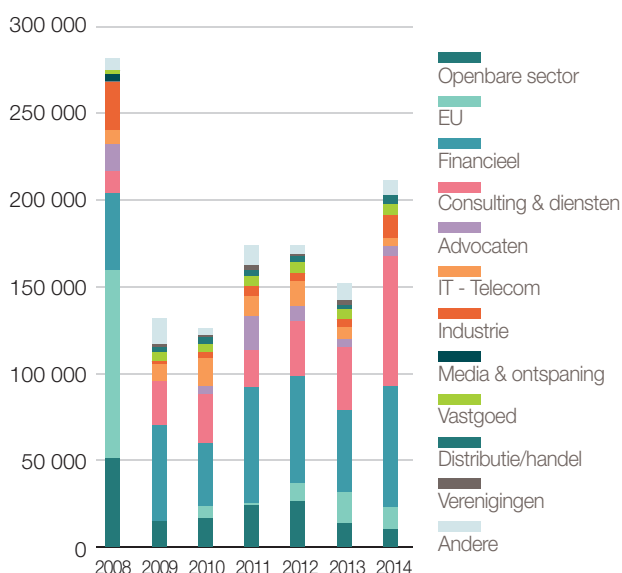
De financiële en banksector en de verzekeraars waren ook zeer actief, met een take-up van zowat 68.000 m² in 2014.

Aanbod

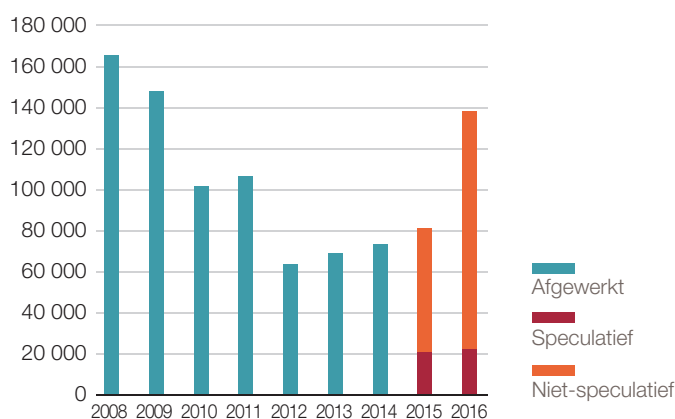
In 2014 werd 73.345 m² opgeleverd op de markt. Buiten enkele projecten op maat en een verbintenis vooraf van een huurder, zal de pipeline van ontwikkelingen de volgende twee jaar beperkt blijven.

Gezien het tekort aan onmiddellijk beschikbare kantoorruimtes, zetten de ontwikkelaars hun projecten op de sporen, vooral op de Kirchberg en in de stationswijk. Voor 2015 en 2016 wordt 42.269 m² verwacht op de markt (met risico).

Take-up per type huurder (in m²)



Ontwikkelingsprojecten (in m²)



Huurleegstand

De huurleegstand in Luxemburg bedraagt 4,8% op 31 december 2014, vergeleken met 5,2% eind 2013.

De trend van de afnemende huurleegstand sinds 2011 wordt bevestigd. Momenteel is er een gebrek aan onmiddellijk beschikbare kantooroppervlaktes in het stadscentrum. Dat geldt voor de Kirchberg (2,21%), de stationswijk (2,19%) en het CBD (2,51%). In de andere wijken varieert de leegstand tussen 5 en 15%.

Huurwaarden

Voor de kantoorgebouwen van kwaliteit in het CBD bleven de prime huurprijzen stabiel. Ze liggen rond 46 €/m² in de wijken Kirchberg en station. De huurprijzen voor prime kantooroppervlaktes bedragen 33 €/m².

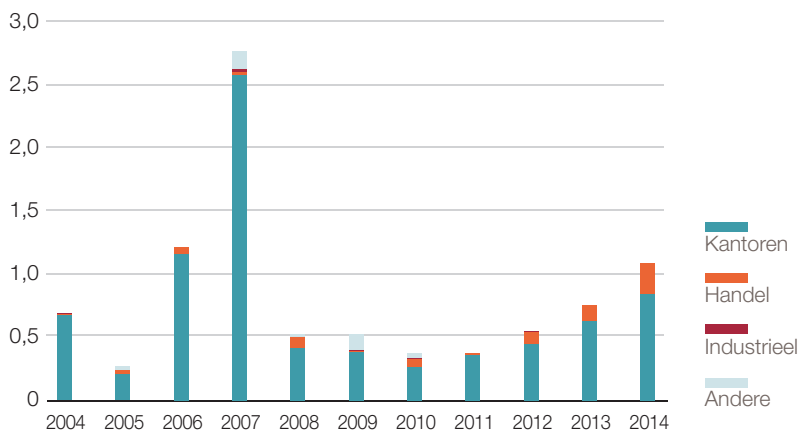
Huurleegstand (in %)



Luxemburgse investeringsmarkt

Voor 2014 komt het investeringstotaal op 1,1 miljard €, waarvan 841 miljoen € in kantoorgebouwen geïnvesteerd werd. Tot de grootste transacties behoren de overdracht van K2 Ellipse & Forte en K2 Dolce aan Union Investment (176 miljoen €) en de Dôme, die Blackstone overnam van Pramerica (120 miljoen €). Het prime rendement 6/9 haalt 5,2%.

Investeringsvolume op de Luxemburgse markt (in miljard €)



Conclusies van de coördinerende vastgoedexpert

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

Geachte Dames,
Geachte Heren,

Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van
Befimmo op 31 december 2014.

Achtergrond

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2014 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor het deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo waarvan de meerderheid verhuurd is aan vennootschappen van de private sector terwijl Winssinger & Vennoten nv en PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory cvba respectievelijk werden aangesteld voor de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo-portefeuille, beiden grotendeels verhuurd aan Openbare Instellingen. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

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

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Befimmo verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals expliciet omschreven in onze schattingenverslagen, 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 uitzonderlijke factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de schatter na andere gerealiseerde verkopen te hebben vergeleken. De factoren die de markt beïnvloeden zijn talrijk en afhankelijk van het type koper. Meestal worden volgende criteria in acht genomen: de kwaliteit van de huurder en de duurtijd van het huurcontract, de locatie van het gebouw, de staat en de architecturale kwaliteit van het gebouw, de ouderdom en staat van onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

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

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een 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 vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2014

2.343.785.000 €
(TWEELIJARD DRIEHONDERD DRIEENVEERTIG MILJOEN ZEVENHONDERD VIJFENTACHTIG DUIZEND EURO);

bedraagt, inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Vennoten nv en PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory cvba.

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2014 in overeenstemming met de reële waarde ("Fair Value") van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

2.285.235.447 €
(TWEELIJARD TWEELHONDERD VIJFENTACHTIG MILJOEN TWEELHONDERD VIJFENDERTIG DUIZEND VIERHONDERD ZEVENENVEERTIG EURO);

inclusief de gebouwen die geschat zijn door Winssinger & Vennoten nv en PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory cvba.

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst 6,28%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 6,68% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,07%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad 92,31%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld ±9,69% hoger dan de normale geschatte huurwaarde voor wat betreft de portfolio die beschikbaar is voor verhuring.

Het patrimonium bestaat uit:

Kantoren	Reële waarde (in miljoen €)	(in %)
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 222,6	97,3%
Brussel Central Business District	1 233,5	54,0%
Brussel gedecentraliseerd	97,1	4,2%
Brussel rand	144,3	6,3%
Wallonië	179,8	7,9%
Vlaanderen	483,3	21,1%
Luxemburg stad	84,6	3,7%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	60,7	2,7%
VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	2,0	0,1%
TOTAAL	2 285,2	100,0%

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 2 februari 2015.



R.P. Scrivener MRICS
National Director
Head of Valuation and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle

Blue Tower

Landmark in de stad



DE BLUE TOWER BESCHIKT OVER EEN BREEAM IN-USE "GOOD" CERTIFICATIE

24
verdiepingen

332
parkeerplaatsen en
30 fietsstallingen

±1.200
werknemers

28.000
vierkante meter

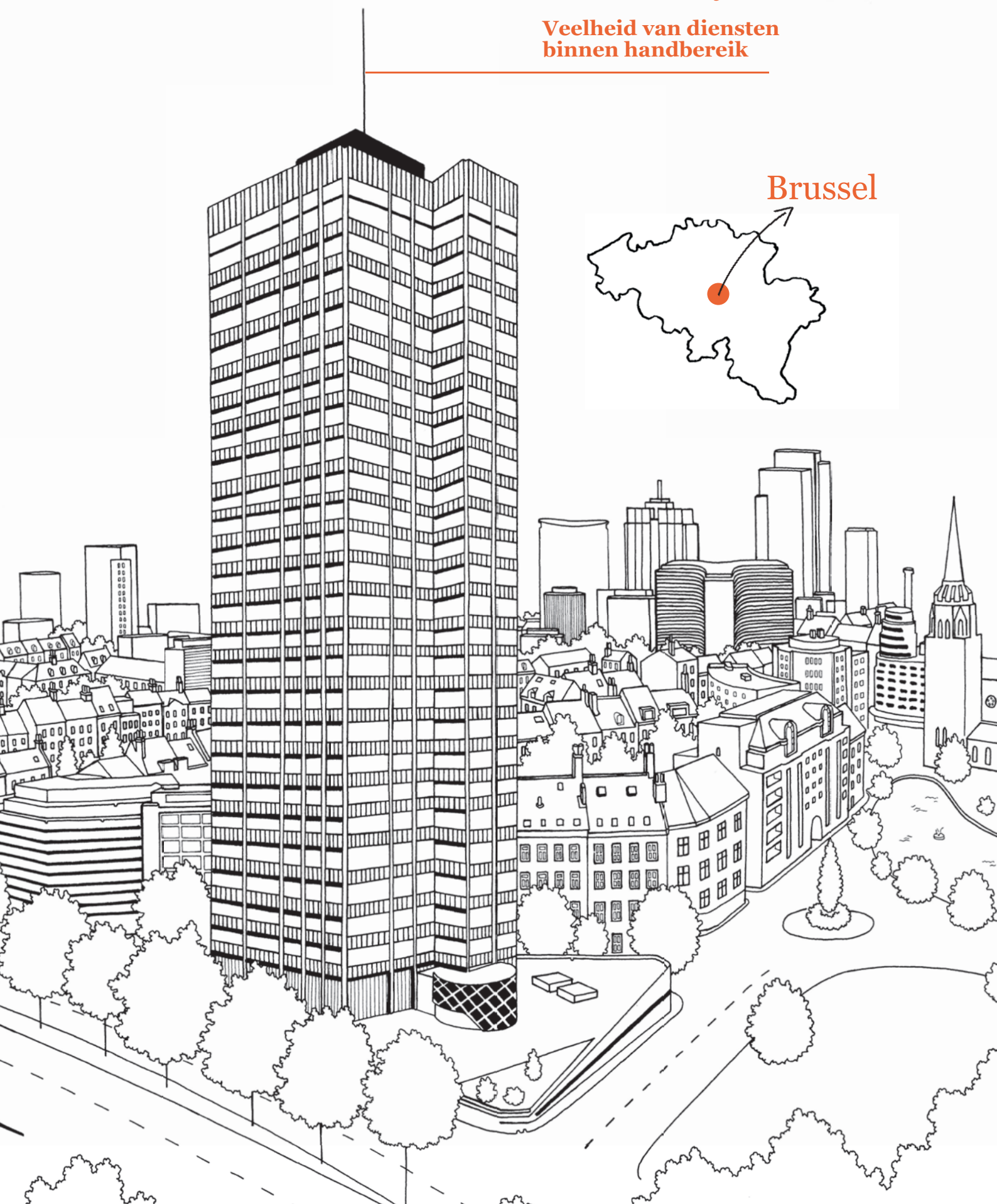
Ligging	Louizalaan 326 1050 Brussel
Architect	Architecturbureau Henri Montois
Opervlakte	28.000 m ²
Lopende huur	5,1 miljoen €
Duur huurovereenkomst	3/6/9
Huurder	Meerdere huurders



**Gelegen in het hart
van de Louizawijk**

**Veelheid van diensten
binnen handbereik**

Brussel



Financieel verslag

Financiële kerncijfers

54,00 €/aandeel

Intrinsieke waarde

3,16%

Gemiddelde financieringskost

3,19 €/aandeel

Nettoresultaat

3,82 jaar

Gewogen gemiddelde duur van de schuld

3,90 €/aandeel

EPRA earnings

45,21%

Loan-to-value

Financiële kerncijfers	31.12.2014	31.12.2013
Aantal uitgegeven aandelen	22 673 609	22 062 701
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	22 138 280	21 534 086
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	21 570 715	19 923 168
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 195,45	1 165,61
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,00	54,13
EPRA NAV (in € per aandeel)	54,38	54,35
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	52,80	53,37
EPRA like-for-like net rental growth ¹ (in %)	-2,83%	3,66%
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,19	3,97
Courant nettoresultaat (in € per aandeel)	3,93	4,24
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,90	4,22
Gemiddelde financieringskost ² (in %)	3,16%	3,18%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	3,82	4,10
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	47,48%	46,56%
Loan-to-value ³ (in %)	45,21%	45,01%
Return op eigen vermogen ⁴ (in € per aandeel)	3,11	3,72
Return op eigen vermogen ⁴ (in %)	5,82%	6,95%

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

2. Marge en indekkingskosten inbegrepen.

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

4. 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.

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 2014 zette Befimmo bilaterale lijnen bij twee bankinstellingen op, voor een totaalbedrag van 138 miljoen €. In augustus 2014 deed ze eveneens een eerste Europese private plaatsing van schuld voor 12 miljoen €. Daarnaast werden twee handelspapiercontracten samengevoegd tot één contract, waarvan het maximale bedrag opgetrokken werd tot 500 miljoen €.

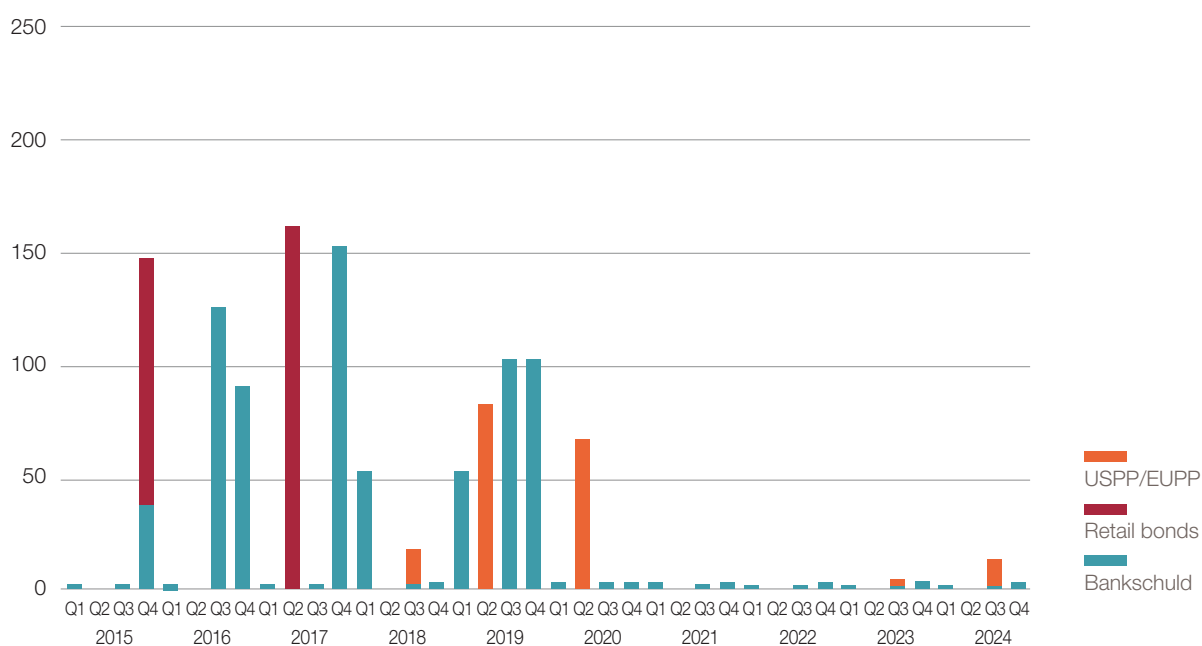
Bij gelijke perimeter heeft de Vennootschap geen bijkomende financieringen meer nodig vóór het derde kwartaal van 2016.



Brederode 13

BIJ GELIJKE PERIMETER HEEFT DE
VENNOOTSCHAP GEEN BIJKOMENDE
FINANCIERINGEN MEER NODIG VÓÓR HET
DERDE KWARTAAL VAN 2016

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



Hoofdkenmerken van de financiële structuur

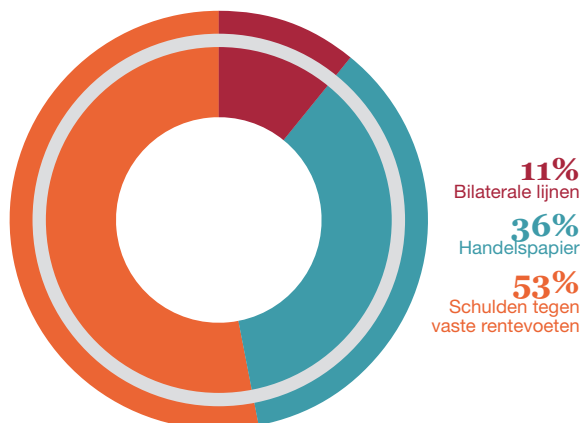
Op 31 december 2014 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- > bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.242,5 miljoen €, waarvan 1.033,3 miljoen € benut werd. 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 vernieuwing voor de volgende jaren;
- > een schuldratio van 47,48%¹;
- > een LTV-ratio van 45,21%²;
- > een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 3,8 jaar;
- > schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 58,6% van de totale schuld;
- > een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,16% over het jaar.

Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 13 mei 2014 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 500 miljoen €. Dit programma was op 31 december 2014 voor 373,5 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn. Het beschikt over back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook de Europese private plaatsingen van schuld.

Schulden tegen variabele rentevoeten



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. 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).

4. Indekkingratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale 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 rentevooruitzichten 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.

→ « Vooruitzichten en dividendprognose »

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLAR³, evenals (ii) het wisselkoersrisico (US Dollar en Pond Sterling) 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 hogere 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 waarover de Vennootschap momenteel beschikt, brengen de indekkingsratio op 31 december 2014 op 86,2%⁴. De indekkingsratio blijft hoger dan 60% tot het vierde kwartaal van 2017 en hoger dan 40% tot het eerste kwartaal van 2019.

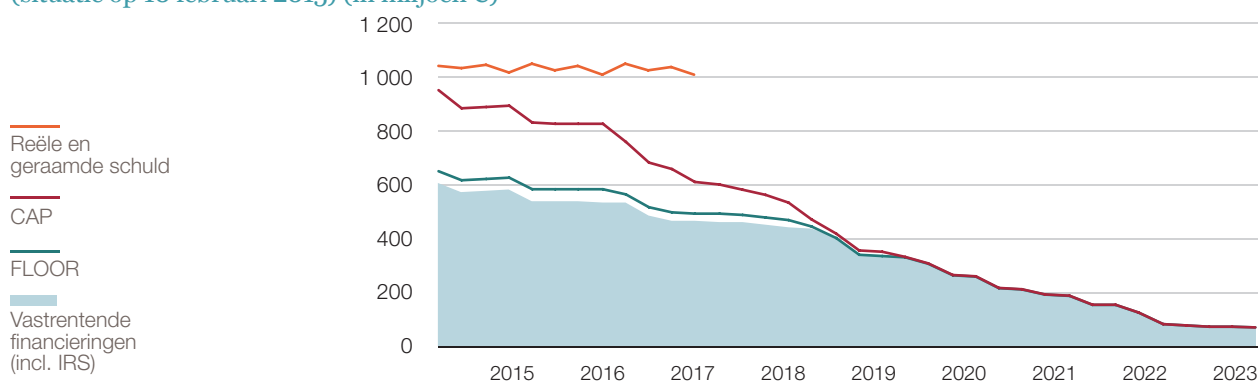
In het kader van haar indekkingsbeleid heeft de Vennootschap tijdens het boekjaar volgende verrichtingen uitgevoerd op haar indekkingsinstrumenten:

- > de verwerving van vier IRS voor een notioneel totaalbedrag van 65 miljoen € die de periodes van midden 2014 tot midden 2019 (15 miljoen €), tot midden 2022 (20 miljoen €) en tot eind 2023 (15 miljoen €) dekken, evenals de periode van midden 2015 tot midden 2024 (15 miljoen €);

- > de verwerving van twee CAP tegen 1,3% (15 miljoen €) en tegen 1,5% (20 miljoen €), die een periode van 4 jaar dekken die begint vanaf hun acquisitie;
- > de verwerving van twee CAP tegen 0,75% (15 miljoen €) en tegen 0,30% (15 miljoen €), die respectievelijk periodes van 5 en 4 jaar dekken, vanaf januari 2015.

Na de afsluiting van het boekjaar heeft Befimmo, in januari 2015, drie IRS herstructureerd over een notioneel bedrag van 70 miljoen € en heeft ze haar indekkingsniveau van de marktrentevoeten bepaald voor hun eerste indekkingsjaren (2016 en 2017).

Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen (situatie op 10 februari 2015) (in miljoen €)



Jaarlijks gemiddelde		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CAP	Notioneel (in miljoen €)	324	291	189	115	19	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,87%	1,67%	1,61%	1,67%	1,01%	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	50	50	31	30	2	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,09%	1,09%	0,83%	0,82%	0,82%	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	580	534	485	451	376	287	199	124	69
	Gemiddelde rente ⁵ (in %)	2,19%	1,98%	1,87%	2,22%	2,28%	2,32%	2,21%	2,13%	2,36%

5. Gemiddelde vaste rente zonder krediet spread.

Financiële resultaten G4-EC1

Nettoactiefwaarde op 31 december 2014

Op 31 december 2014 heeft het nettoactief van Befimmo een totale waarde van 1.195,4 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 54,00 € per aandeel, tegenover 54,13 € per aandeel op 31 december 2013. Het aantal uitgegeven aandelen nam tijdens het boekjaar met 2,8% toe.

Evolutie van de intrinsieke waarde

	(in € per aandeel)	(in miljoen €)	Aantal aandelen niet aangehouden door de groep
Intrinsieke waarde op 31 december 2013	54,13	1 165,6	21 534 086
Dividendsaldo van het boekjaar 2013		-17,2	
Kapitaalverhoging verbonden aan de inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35		10,7	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2014		-56,2	
Kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend		24,7	
Andere elementen met geringe impact		-0,9	
Nettoresultaat op 31 december 2014		68,9	
Intrinsieke waarde op 31 december 2014	54,00	1 195,4	22 138 280

Evolutie van de resultaten

Analitische resultatenrekening

(in duizend €)	31.12.2014	31.12.2013
Nettohuurresultaat	138 695	136 765
Nettovastgoedkosten	-15 506	-11 391
Operationeel vastgoedresultaat	123 189	125 373
Algemene kosten	-11 110	-10 973
Andere operationele opbrengsten en kosten	1 289	- 663
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	113 369	113 737
Operationele marge	81,7%	83,2%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	632	293
Nettovastgoedresultaat	114 001	114 030
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-28 104	-28 926
Belastingen	-1 119	- 860
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	84 779	84 244
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	9 278	-11 643
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-25 194	6 555
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	-15 916	-5 087
Nettoresultaat	68 863	79 156
Courant nettoresultaat	84 779	84 418
EPRA earnings	84 146	84 125
Nettoresultaat (€/aandeel)	3,19	3,97
Courant nettoresultaat (€/aandeel)	3,93	4,24
EPRA earnings (€/aandeel)	3,90	4,22

De gebeurtenissen die de perimeter van de Vennootschap wijzigen

De perimeter van de Vennootschap, zowel op het niveau van de vastgoedportefeuille als het eigen vermogen, werd in het boekjaar 2014 door volgende gebeurtenissen gewijzigd:

- de overdracht van de gebouwen Pépin 5, Rennequin-Sualet, Pépin 22, Pépin 31, Henri Lemaître;
- de integratie van het gebouw "Koolstraat 35" in de portefeuille.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt bovendien beïnvloed door de nieuwe uitgegeven aandelen in het kader van de inbreng in natura van het gebouw "Koolstraat 35" door AXA Belgium en van het keuzedividend van december 2014.

Analyse van het nettoresultaat

Het **nettohuurresultaat** steeg met 1,9 miljoen €, of 1,4%. Deze stijging is te verklaren door de gecombineerde impact:

- van het positieve effect (+5,9 miljoen €) van de evolutie van de perimeter, vooral als gevolg van de integratie in de portefeuille van de gebouwen Blue Tower en AMCA in 2013 en van de inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35, in november 2014. De overdracht van vijf gebouwen¹ van de portefeuille van Fedimmo had een geringe impact op de huurinkomsten;
- van een eenmalige vergoeding van 3,7 miljoen € die in 2013 geïnd werd in het kader van de vervroegde opzegging van een huurovereenkomst;
- van een daling van de huurinkomsten bij gelijke perimeter, van -0,3%. De negatieve effecten van het vertrek van of heronderhandelingen met huurders en het effect van de spreiding van de huurvrije periodes volgens de IFRS-normen (-1,2 miljoen €) worden niet volledig gecompenseerd door de positieve effecten van de indexering van de huurprijzen en van de nieuwe verhuringen.

De **nettovastgoedkosten** gingen met 4,1 miljoen € naar boven. Deze evolutie is onder meer te verklaren door een verhoging van de technische kosten (grote herstellingen), de studiekosten voor projecten en de commerciële kosten. De nettovastgoedkosten sporen met de voorspellingen.

Het **operationeel vastgoedresultaat** ligt zodoende 2,2 miljoen € lager (-1,7%). Buiten de eenmalige positieve impact, in 2013, van de vergoeding voor de vroegtijdige opzegging van een huurovereenkomst, was het operationeel resultaat met 1,5 miljoen € (+1,2%) gestegen.

De **algemene kosten** zijn stabiel ten opzichte van 2013.

De andere operationele opbrengsten en kosten

bedragen 1,3 miljoen €, wat vooral te maken heeft met de positieve impact van de herwerking van de huurvrije periodes (volgens de IFRS-normen) (+1,2 miljoen €), terwijl deze impact vorig jaar negatief was (-0,3 miljoen €).

Een **globale meerwaarde** van 0,6 miljoen € werd geboekt bij de overdracht van een aantal gebouwen van de portefeuille van Fedimmo.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen) beloopt +9,3 miljoen €, of +0,41%, tegen een negatieve variatie van -11,6 miljoen € (-0,53%) over het boekjaar 2013.

Het **geboekt financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) gaat van -28,9 miljoen € over het boekjaar 2013 naar -28,1 miljoen € over het boekjaar 2014. De gemiddelde financiële schuld over het boekjaar ligt op 1.012,8 miljoen €, tegen 963,3 miljoen € voor 2013. De lichte daling van de financiële kosten, hoewel het volume van de gemiddelde schuldenlast met 5,1% toenam, is te verklaren door de lagere gemiddelde kostprijs van de financiering, die van 3,18% in 2013 daalt naar 3,16% in 2014, en door het hogere bedrag van de intercalaire intresten die geactiveerd werden op bepaalde investeringsprojecten. De Euribor-tarieven bleven in 2014 uitzonderlijk laag (gemiddelde Euribor 1 maand en 3 maand van 0,17%).

De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen** bedraagt -25,2 miljoen € tegen +6,6 miljoen € over het boekjaar 2013. De daling van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen is vooral toe te schrijven aan de daling van de curve van de rentevoeten op 31 december 2014 vergeleken met deze op 31 december 2013. Tijdens het boekjaar 2013 werd het omgekeerde effect vastgesteld, maar minder uitgesproken.

Uit alle bovenstaande elementen, waarvan sommige eenmalig zijn, blijkt een **nettoresultaat** van 68,9 miljoen € op 31 december 2014, vergeleken met 79,2 miljoen € op 31 december 2013.

De **EPRA earnings**, in lijn met de gepubliceerde vooruitzichten, komt op 84,1 miljoen € en is gelijk aan de EPRA earnings van vorig boekjaar.

Rekening houdend met de stijging van het gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep (+1,65 miljoen) ten gevolge van de inbreng en het keuzedividend, bedroeg de **EPRA earnings per aandeel**, eveneens in lijn met de gepubliceerde vooruitzichten, 3,90 € op 31 december 2014.



"Begrippenlijst"

1. Meer informatie is te vinden op pagina 27 van dit Verslag.

Bestemming van het resultaat (statutaire rekeningen)

Het nettoresultaat over het boekjaar beloopt 68.868.073,48 €.

Rekening houdend met het overgedragen resultaat op 31 december 2013 van 117.579.544,04 € en het nettoresultaat over het boekjaar, komt het te bestemmen resultaat op 186.447.617,52 €.

Het resultaat over het boekjaar heeft betrekking op 22.673.609 aandelen, of 2,77% meer dan vorig boekjaar. Het hoger aantal uitgegeven aandelen is het gevolg van:

- > de creatie van 186.853 aandelen op 25 november 2014 in het kader van de inbreng in natura van het gebouw Koolstraat door AXA Belgium NV;
- > de creatie van 424.055 aandelen op 16 december 2014, in het kader van het voorschot op keuzedividend in aandelen dat Befimmo op 20 november 2014 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 2014 goed te keuren, die in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot 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 56.239.842,75 €, of 1,9425 € netto per aandeel niet aangehouden door de groep (2,59 € bruto per aandeel, niet aangehouden door de groep), dat op 12 november 2014 werd uitgevaardigd; en anderzijds een dividendsaldo van maximum 19.499.303,74 €, of 0,645 € netto per aandeel (niet aangehouden door de groep) (0,86 € bruto per aandeel), betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 28;
3. om het saldo, namelijk een bedrag van 125.172.494,26 €, over te dragen.

Het voor het boekjaar 2014 voorgestelde dividend (het voorschot op dividend dat op 20 november 2014 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.

Dubrucq



Te bestemmen resultaat, voorstel resultaatverwerking (in €)

A. Nettoresultaat	68 868 073,48
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves (±)	6 871 073,01
I. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (±)	11 506 958,19
- Boekjaar	11 506 958,19
- Vorige boekjaren	-
- Realisatie vastgoed	-
II. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (±)	995 138,85
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 (±)	1 961 926,19
- Boekjaar	1 961 926,19
- Vorige boekjaren	-
XI. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (±)	-7 592 950,22
C. Vergoeding voor het kapitaal	-75 739 146,49
- Voorschot op dividend uitgekeerd in december 2014	-56 239 842,75
- Dividendsaldo van het boekjaar (betaalbaar na de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2015) ¹	-19 499 303,74
D. Vergoeding voor het kapitaal, anders dan C	-

Verklarende tabel van het statutaire resultaat over het boekjaar 2014² (in €)

Over te dragen resultaat op 31 december 2012	99 939 823,15
Overgedragen resultaat Blue Tower Louise NV	886 679,60
Resultaat over het boekjaar 2013	76 751 453,02
Te bestemmen resultaat op 31 december 2013	177 577 955,77
Voorschot op dividend van het boekjaar 2013	-56 166 763,05
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 7 december 2010)	13 395 620,12
Dividendsaldo voor het boekjaar 2013	-17 227 268,80
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 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 ¹	-19 499 303,74
Over te dragen resultaat op 31 december 2014	125 172 494,26

1. Maximumbedrag, onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 28 april 2015.

2. De lezer wordt verwezen naar de toelichting bij het statutaire eigen vermogen op pagina's 208 en 209 van de financiële staten.

EPRA Best Practices



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	Definitie EPRA ¹		31.12.2014	31.12.2013
(1) EPRA earnings	Recurring earnings from core operational activities	in duizend € €/aandeel	84 146 3,90	84 125 4,22
(2) EPRA cost ratio	Administrative & operating costs (including & excluding costs of direct vacancy) divided by gross rental income	Inclusief directe leegstandskosten Exclusief directe leegstandskosten	19,69% 17,12%	17,24% 14,68%
(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 € €/aandeel	1 203 893 54,38	1 170 330 54,35
(4) EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes	in duizend € €/aandeel	1 168 954 52,80	1 149 296 53,37
(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 %	5,89%	6,47%
(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 %	5,95%	6,76%
(6) EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio	in %	6,5%	5,25%
(7) EPRA Like-for-Like Net Rental Growth	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 %	-2,8%	3,66%

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 lopende huur op de afsluitingsdatum (vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op contracten, die op 31 december 2014 ondertekend zijn, zoals herzien door de vastgoedexperts).

Tabel 1 - EPRA earnings

(in duizend €)	31.12.2014	31.12.2013
Nettoresultaat IFRS	68 863	79 156
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	15 283	4 969
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	- 9 278	11 643
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	- 632	- 293
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	25 194	- 6 381
EPRA earnings	84 146	84 125
EPRA earnings (€/aandeel)	3,90	4,22

Tabel 2 - EPRA cost ratio

(in duizend €)	31.12.2014	31.12.2013
Administratieve en operationele netto-uitgaven in de resultatenrekening	-27 499	-23 750
III. (±) Met verhuur verbonden kosten	- 995	-1 038
Nettovastgoedkosten	-15 506	-11 391
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-11 110	-10 973
XV. (±) Andere operationele opbrengsten en kosten	1 289	- 663
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de vrije periodes	-1 178	315
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-27 499	-23 750
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	3 586	3 514
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-23 913	-20 236
I. (+) Huurinkomsten	139 690	137 803
Brutohuurinkomsten (C)	139 690	137 803
EPRA cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	19,69%	17,24%
EPRA cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	17,12%	14,68%

Tabellen 3 en 4 - EPRA NAV & NNNAV

(in duizend €)	31.12.2014	31.12.2013
Intrinsieke waarde	1 195 448	1 165 614
Intrinsieke waarde (€/aandeel)	54,00	54,13
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	-	-
Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	1 195 448	1 165 614
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	205	28
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	8 240	4 688
EPRA NAV	1 203 893	1 170 330
EPRA NAV (€/aandeel)	54,38	54,35
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	- 8 240	- 4 688
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-26 698	- 16 346
EPRA NNNAV	1 168 954	1 149 296
EPRA NNNAV (€/aandeel)	52,80	53,37

? “Begrippenlijst”

Noord Building



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

(in duizend €)	31.12.2014	31.12.2013
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 285 235	2 184 142
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	- 60 665	- 146 042
Vastgoed bestemd voor verkoop	- 1 967	-
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 222 603	2 038 099
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	56 629	52 459
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 279 232	2 090 558
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	142 005	140 093
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ¹	- 7 727	- 4 906
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	134 279	135 186
Toe te voegen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	424	1 501
Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	951	4 634
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	135 654	141 321
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,89%	6,47%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,95%	6,76%

Triomf I en II



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

Tabel 6 - Investment Property Rental Data (op 31.12.2014)

Sector	Brutohuur- inkomsten (in duizend €)	Nettohuur- inkomsten (in duizend €)
Brussel centrum (CBD)	77 207	73 937
Brussel gedecentraliseerd	4 975	3 421
Brussel rand	9 043	7 378
Wallonië	8 863	8 540
Vlaanderen	30 093	28 677
Luxemburg stad	5 086	4 975
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	135 267	126 927
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS		
Huurinkomsten met betrekking tot:		
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)	-	-5
- Vastgoed bestemd voor verkoop	235	240
- Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	2 680	2 511
- Vastgoed verkocht gedurende de laatste 12 maanden	513	504
Andere vastgoedkosten	-	-6 988
Totaal	138 695¹	123 189³

Tabel 7 - Vastgoedbeleggingen - Like for Like Net Rental Growth

Sector	31.12.2014				
(in duizend €)	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling ⁴
Brussel centrum (CBD)	68 018	4 227	-	-	3 233
Brussel gedecentraliseerd	3 440	-	7	-	- 26
Brussel rand	7 378	-	-	-	-
Wallonië	8 313	-	504	-	1 198
Vlaanderen	20 592	8 085	-	240	-
Luxemburg stad	4 975	-	-	-	-
Totaal	112 715	12 312	511	240	4 405
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 2014					
Andere vastgoedkosten					
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					

1. 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.
2. 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.
3. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 december 2014 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.
4. Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Lopende huur³ (in duizend €)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizend €)	Geraamde huurwaarde (ERV) (in duizend €)	Leegstandsgraad 31.12.2014 (in %)	Leegstandsgraad 31.12.2013 (in %)
419 971	83 382	3 075	75 819	4,06	4,46
51 600	5 041	2 665	7 138	37,34	14,72
108 133	10 087	2 931	12 338	23,75	22,06
74 571	10 166	0	9 556	0,00	0,00
237 736	29 261	158	28 798	0,55	0,42
13 453	5 305	199	5 165	3,85	3,78
905 464	143 243	9 028	138 814	6,50	5,25

Totale netto-huurinkomsten²	31.12.2013						Evolutie
	Vastgoed aangehouden gedurende 2 opeenvolgende jaren	Verwervingen	Overdrachten	Vastgoed bestemd voor verkoop	Vastgoed in bouwproces of ontwikkeling⁴	Totale netto-huurinkomsten²	
75 478	69 513	3 322	-	-	1 660	74 496	-2,15%
3 421	4 283	-	- 516	-	603	4 370	-19,69%
7 378	8 009	-	-	-	-	8 009	-7,88%
10 015	8 126	-	849	-	1 184	10 159	2,29%
28 917	21 090	3 611	-	226	-	24 927	-2,36%
4 975	4 976	-	-	-	-	4 976	-0,02%
130 182	115 997	6 933	333	226	3 447	126 936	-2,83%
-5						-2	
-						3 656	
-6 988						-5 217	
123 189						125 373	

Vastgoedbeleggingen - Valuation data

Sector	Reële waarde (in duizend €) 31.12.2014	Reële waarde (in duizend €) 31.12.2013	Variaties in de reële waarde (in duizend €) 31.12.2014	Variaties in de reële waarde (in duizend €) 31.12.2013
Brussel centrum (CBD)	1 233 500	1 187 881	-4 704	-12 164
Brussel gedecentraliseerd	97 053	71 834	-1 277	-5 748
Brussel rand	144 324	152 442	-14 173	-701
Wallonië	179 837	73 871	-6 774	-4 444
Vlaanderen	483 319	469 129	15 528	2 172
Luxemburg stad	84 571	82 942	1 819	1 352
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 222 603	2 038 099	-9 582	-19 533
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS				
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	60 665	146 042	18 860	7 893
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde balans IFRS	2 283 268	2 184 142	9 278	-11 639

Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

Sector		Eindvervaldag			
	Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 31.12.2014 (in jaren)	Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (in duizend €)			
	Eindvervaldag	in 2015	in 2016	in 2017-2019	vanaf 2020
Brussel centrum (CBD)	8,37	2 517	650	27 496	52 420
Brussel gedecentraliseerd	4,69	83	-	3 786	1 172
Brussel rand	5,69	538	273	2 662	6 241
Wallonië	19,49	779	-	-	9 387
Vlaanderen	11,45	1 491	-	-	27 770
Luxemburg stad	4,97	-	-	3 345	1 961
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	9,34	5 408	923	37 288	98 950

Sector		Eerstvolgende vervaldag			
	Gewogen gemiddelde duur van de huur- overeenkomsten op 31.12.2014 (in jaren)	Lopende huur van de huurovereenkomsten met eerstvolgende vervaldag (in duizend €)			
	Eerste vervaldag	in 2015	in 2016	in 2017-2019	vanaf 2020
Brussel centrum (CBD)	7,85	2 883	2 376	31 883	45 940
Brussel gedecentraliseerd	3,54	88	524	4 429	-
Brussel rand	2,73	1 450	2 192	5 109	962
Wallonië	19,49	779	-	-	9 387
Vlaanderen	11,42	1 491	-	207	27 563
Luxemburg stad	1,60	-	3 942	1 364	-
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	8,66	6 692	9 034	42 992	83 851

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

	Variaties in de reële waarde (in %) 31.12.2014	Variaties in de reële waarde (in %) 31.12.2013	EPRA Net Initial Yield (in %) 31.12.2014	EPRA Net Initial Yield (in %) 31.12.2013	Omslag- percentage (in %) 31.12.2014	Omslag- percentage (in %) 31.12.2013	Gewogen gemiddelde duur ¹ (in jaren) 31.12.2014	Gewogen gemiddelde duur ¹ (in jaren) 31.12.2013
	-0,37	-1,01	6,32	6,49	-14,03	-13,96	7,84	8,35
	-1,75	-5,63	3,42	5,71	-7,97	-9,78	3,54	4,39
	-8,94	-0,46	5,47	5,12	-5,52	-7,49	2,73	2,90
	-9,12	-5,67	5,32	13,10	-6,39	-10,22	19,49	16,07
	3,31	0,47	5,63	5,95	-2,16	-2,95	11,34	12,31
	2,20	1,66	6,00	6,19	-6,56	-8,60	1,60	2,62
	-0,45	-0,94	5,89	6,47	-9,69	-10,40	8,64	9,06
	9,12	5,71						
	0,41	-0,53						

Eindvervaldag

Geraamde huurwaarde van de
huurovereenkomsten die aflopen
(in duizend €)

in 2015	in 2016	in 2017-2019	vanaf 2020
2 830	617	22 097	46 895
72	-	3 329	1 072
469	207	2 175	6 304
666	-	-	8 890
1 505	-	-	27 349
-	-	3 115	1 850
5 541	824	30 716	92 360

Eerstvolgende vervaldag

Geraamde huurwaarde van de
huurovereenkomsten met eerstvolgende vervaldag
(in duizend €)

in 2015	in 2016	in 2017-2019	vanaf 2020
3 156	2 312	26 632	40 339
76	438	3 959	-
1 437	1 941	4 774	1 003
666	-	-	8 890
1 505	-	186	27 162
-	3 654	1 312	-
6 839	8 345	36 863	77 394

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring (op 31.12.2014)¹

	Huidige kostprijs (in duizend €)	Geschatte toekomstige kostprijs (in duizend €)	Te activeren intercalaire interessen (in duizend €)	Geschatte totale kostprijs (excl. grond) (in duizend €)	Voorziene afwerkings- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	% verhuurd
Brederode 9 et Namen 48	584	13 516	192	14 292	In de loop van 2016	8 800	-
WTC IV	8 611	-	-	-	Lancering in geval van verbintenis	53 500	Te bowen
Totaal	9 195	13 516	192	14 292			
Reconciliatie met de geconsolideerde balans IFRS							
Reële waarde van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS VÓÓR werken	46 246						
Vershil tussen de reële waarde op 31 december 2014 en de [reële waarde VÓÓR werken + kostprijs van de werken]	128						
Reële waarde van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring voor dewelke de werken nog niet van start gingen	5 096						
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring in de geconsolideerde balans IFRS	60 665						

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

Belangrijke gebeurtenis na de afsluiting

Acquisitie van Gateway (Brussel Luchthaven)

Op 10 maart 2015, na afsluiting van het boekjaar, heeft Befimmo een akkoord gesloten met het oog op de acquisitie van het GATEWAY-PROJECT, dat op LANGE TERMIJN VERHUURD IS AAN DELOITTE.

Gateway wordt het nieuwe paradepaardje van de luchthaven van Brussel. Het project omvat de volledige herontwikkeling van het voormalige kantoorgebouw aanpalend aan de terminal en naast de landingsbaan. De uitzonderlijke en strategische ligging van dit gebouw is één van de voornaamste elementen van deze investering. Gelet op de kwaliteit van het gebouw, de lange termijn huurovereenkomst en de schaarste aan kantoorruimten op de luchthaven zal het één van de kernactiva in Befimmo's portefeuille worden. Het gebouw is zeer goed bereikbaar onder meer dankzij de aanwezigheid van een HST-station onder het gebouw met vlotte verbindingen naar Belgische stadscentra en buitenlandse bestemmingen. Het uiterst flexibele en duurzame project behaalde een BREEAM "Excellent" in Pre-Assessment.

Deloitte ondertekende een huurovereenkomst voor 18 jaar voor de bezetting van het volledige gebouw (34.000 m² kantoren, restaurants, fitnessruimte en 398 parkeerplaatsen). De huurovereenkomst vangt aan bij de oplevering van het gebouw.

Het project vertegenwoordigt een provisorisch investeringsbedrag van ongeveer 140 miljoen €, in lijn met de reële waarde bepaald door een onafhankelijk vastgoedexpert en conform marktrendementen (lopend brutorendement van 4,65%). Het project omvat een erfpachtrecht, met een resterende looptijd van 98 jaar, op het terrein en de volle eigendom van het bestaande gebouw evenals het gebouw in aanbouw.

De afronding van de overname zal plaatsvinden, op voorwaarde van de voorafgaande goedkeuring van Brussels Airport Company (de lange termijn grondeigenaar), op het moment van de ondertekening, gepland tegen eind april 2015. Naarmate de werken vorderen, zal Befimmo geleidelijk eigenaar worden van de nieuwe constructies. De transactie zal worden voltooid bij de oplevering van het gebouw, voorzien voor eind 2016.

De aankoop zal aanvankelijk worden gefinancierd met bestaande kredietlijnen. Bij aanvang van de huurovereenkomst zou de EPRA-earnings per aandeel met ongeveer 0,18 € op jaarbasis moeten toenemen, op basis van de vooruitzichten gepubliceerd op pagina 77 van dit Verslag. De verwachte netto-impact op de LTV -ratio bedraagt +3% (in absolute termen) na voltooiing.

Na deze transactie en op basis van de gegevens op 31 december 2014 zou de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van de portefeuille 9,06 jaar bedragen hebben, ten opzichte van 8,64 jaar.

Gateway



DELOITTE ONDERTEKENDE EEN
HUUROVEREENKOMST VOOR 18 JAAR
VOOR DE BEZETTING VAN HET VOLLEDIGE
GEBOUW

Vooruitzichten en dividendprognose

De vooruitzichten voor de drie volgende boekjaren werden opgesteld volgens de IFRS-normen en op geconsolideerde basis voorgesteld. Ze steunen enerzijds op de elementen die op 31 december 2014 bekend zijn (met name de bestaande contracten), en anderzijds op hypothesen en inschattingen van bepaalde risico's door Befimmo.

Befimmo publiceert geen vooruitzichten wat betreft de variaties in de waarde van de financiële activa en verplichtingen (IAS 39) en de variaties van de reële waarden van de vastgoedportefeuille (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 voor de volgende drie boekjaren

De vooruitzichten zijn gebaseerd op een stabiele perimeter 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 dividend dat in december optioneel wordt aangeboden voor 9 maanden van het

boekjaar) en ook met de beperkte overdrachten van (niet langer strategische) gebouwen die worden overwogen voor 2015 (voor respectievelijk 21 miljoen € op basis van de reële waarde van de betrokken gebouwen op 31 december 2014). Ze houden dus geen rekening met eventuele nieuwe investeringen, met uitzondering echter van de geplande werken die opgenomen zijn in onderstaande tabel:

Geplande en ingeschatte werken voor de komende drie jaren

	Huuropervlakte	Locatie	Type	Vooruitzichten (in miljoen €)		
				2015	2016	2017
Paradis-Toren (afbraak oud gebouw)	40 000 m ²	Luik	Bouw	3,4	0,0	0,0
Brederode 9 en Namen 48	8 800 m ²	Brussel CBD, Centrum	Renovatie	10,0	3,7	0,0
Guimard	5 400 m ²	Brussel CBD, Leopold	Renovatie	0,4	6,6	4,7
Blue Tower	27 900 m ²	Brussel CBD, Louiza	Renovatie	4,3	1,3	0,0
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	0,2	2,2	16,3
Energie-investeringen	-	-	-	2,5	2,1	1,9
Andere investeringen	-	-	-	11,2	6,3	7,6
Totaal	-	-	-	32,0	22,3	30,5

Bijgevolg is in de vooruitzichten geen enkele hypothese van externe groei verwerkt.



“Begrippenlijst”

1. In 2014 werd een gedeelte 59% van de coupons die het dividend vertegenwoordigen geherinvesteerd in nieuwe aandelen.

Hypothesen

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

	Gerealiseerd	Hypothesen			
	2014	2015	2016	2017	
Externe hypothesen					
Evolutie van de gezondheidsindex	0,87%	0,29%	1,40%	1,50%	
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	0,17%	0,02%	0,03%	0,20%	
Interne hypothesen					
Gerealiseerd netto-inkomen/potentieel inkomen ²	92,21%	92,36%	93,32%	91,66%	
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	3,16%	3,00%	2,74%	2,70%	
Totaal aantal aandelen niet aangehouden door de groep	22 138 280	22 393 722	22 652 111	22 913 481	

Hypothesen in verband met de factoren waarop Befimmo geen invloed kan uitoefenen

- > 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 mei 2014 en update van de vooruitzichten op korte termijn in november 2014).
- > 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 2015 opgesteld.
- > De diverse regelgevingen en wetgevingen die van kracht zijn op 31 december 2014.

Hypothesen in verband met de factoren die Befimmo kan beïnvloeden

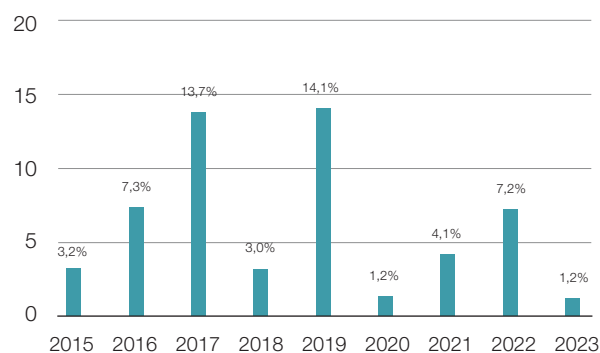
Naast de algemene markttendensen verwerkte Befimmo in haar vooruitzichten de eigen kenmerken van haar gebouwen. Het gaat dan vooral om hun huursituatie (zoals de resterende bezettingsduur), de potentiële omslag van de huurprijzen en de verouderingsgraad (technische, milieuprestaties, enz.).

Vastgoedhypothesen

De percentages van de grafiek hierboven zijn berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2014.

Elk percentage komt overeen met de som van de jaarlijkse huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussen-tijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar³.

Vervaldagen van de huurovereenkomsten (eerste vervaldag) - Impact over het volledig jaar (in %)



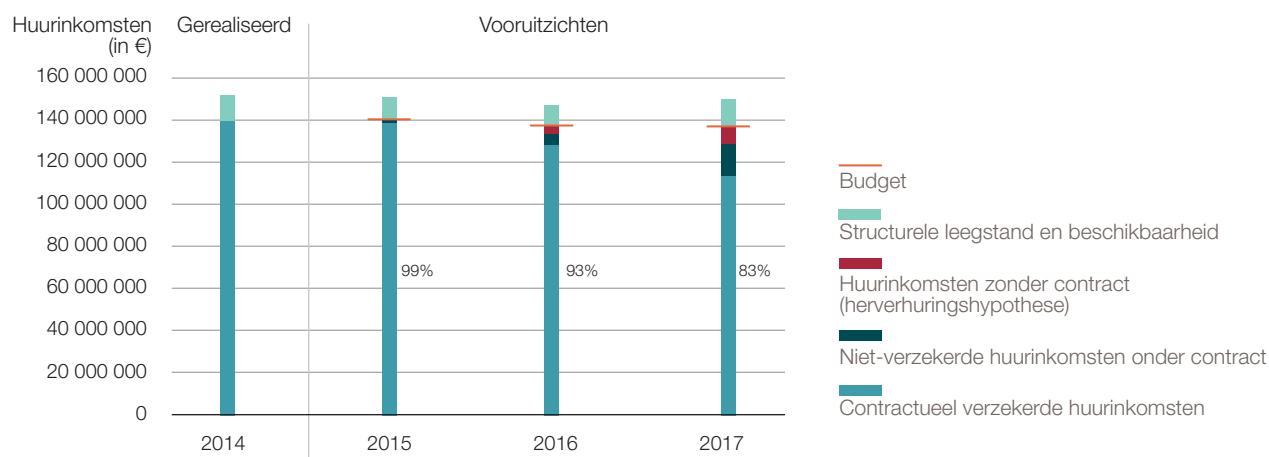
- > De vooruitzichten zijn opgesteld bij gelijkblijvende perimeter ten opzichte van de gebouwen die op 31 december 2014 deel uitmaken van de portefeuille.
- > De hypothesen inzake de bezetting van de gebouwen worden opgemaakt op basis van een individuele beoordeling van elke huurovereenkomst. Daaruit volgen de percentages voor de inning van huurgeld (verhouding tussen de geïnde inkomsten (2014) of de begrote inkomsten (2015 en volgende) en de potentiële inkomsten) voor de volgende drie boekjaren, die hiervoor zijn weergegeven in de tabel van de interne en externe hypothesen.

De huurinkomsten die in de komende drie jaren vervallen en potentieel een risico inhouden, werden in de vooruitzichten van de EPRA earnings, die hierna worden weergegeven, verwerkt op basis van een inschatting van de waarschijnlijkheid dat de huurder vertrekt.

2. Percentage voor inning huurgeld : 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").

3. De huurinkomsten met vervalldag in december worden hernomen in het jaar volgend op deze vervaldatum.

Contractueel verzekerde huurinkomsten



Uit de grafiek hierboven blijkt duidelijk dat de gebudgetteerde inkomsten voor het jaar 2015, bijvoorbeeld, 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 herverhuring. Tevens wordt de potentiële huur uit de leegstaande oppervlaktes (weergegeven in groen in de grafiek), gewaardeerd op basis van de geraamde huurwaarde.

> 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 ten laste van de Venootschap, 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 herverhuring worden makelaarskosten 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 €, 0,7 miljoen € en 0,3 miljoen € voor de boekjaren 2015 tot 2017, (tegen 0,5 miljoen € dat ten laste werd genomen in 2014);
- >> wanneer een huurder een oppervlakte verlaat, wordt hem een schadevergoeding aangerekend, die bestaat uit een inschatting van de huurschade. Bovendien wordt rekening gehouden met 1 maand onbeschikbaarheid voor verhuur.

Financiële hypothesen

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

- > gebruik van het handelspapierprogramma voor ongeveer 300 miljoen € in 2015 en 250 miljoen € over de volgende jaren, op basis van het uitstaande bedrag van respectievelijk 255 miljoen € en van 374 miljoen € op 31 december 2013 en op 31 december 2014;
- > een surplus aan financiering om voldoende liquide middelen te hebben om 12 maanden vooruit te lopen 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 2015);

Fountain Plaza



- > herfinanciering van de bilaterale kredietlijnen op hun vervaldag, door middel van een bankfinanciering tegen variabele rentevoet, met een marge (de commissies bij opnemings inbegrepen) en een commissie bij niet-opnemings conform de voorwaarden die de banken momenteel stellen. Het notioneel bedrag van deze financiering 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 herfinancieringshypothese, 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 afdekkingsinstrumenten worden bestempeld. De uitbreiding van de bestaande afdekkingen is gepland voor de periode waarop de vooruitzichten betrekking hebben;
- > 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 niet in handen van de groep in de komende boekjaren, is gebaseerd op het werkelijk gemiddeld aantal over het boekjaar dat op 31 december 2014 werd afgesloten en steunt op de hypothese van een keuzedividend op het voorschot op dividend dat voor de boekjaren 2015 tot 2017 wordt voorgesteld;
- > er werd geen enkele hypothese van vervroegde terugbetaling van financieringen in aanmerking genomen.

Geconsolideerde EPRA-earningsprognose

(in duizend €)	Gerealiseerd	Vooruitzichten		
	2014	2015	2016	2017
Huurinkomsten	139 690	140 153	137 247	137 126
Met verhuur verbonden kosten	- 995	- 965	- 968	- 960
Nettohuurresultaat	138 695	139 188	136 279	136 166
Nettovastgoedkosten	-15 506	-15 060	-12 945	-9 207
Operationeel vastgoedresultaat	123 189	124 128	123 334	126 959
Algemene kosten van de Vennootschap	-11 110	-11 221	-11 559	-11 551
Andere operationele opbrengsten en kosten	1 289	-1 779	- 548	54
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	113 369	111 129	111 227	115 461
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	-28 104	-29 687	-26 834	-26 406
Belastingen	-1 119	-1 150	-1 173	-1 196
EPRA earnings	84 146	80 292	83 220	87 859
EPRA earnings (€/aandeel)	3,90	3,62	3,71	3,88
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden in de groep	21 570 715	22 149 477	22 405 048	22 663 568



"Begrippenlijst"

Toelichtingen bij de vooruitzichten

Huurinkomsten, kosten in verband met de huur en nettovastgoedkosten

Deze inkomsten en kosten worden individueel geraamd voor elk gebouw, op basis van de lopende contracten. Dit geldt zowel voor de lopende 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 deerverhuuring na afloop van de huurovereenkomst stroken met de marktpraktijken en zijn gegrond op de historische ervaring van Befimmo. Deze hebben ook een impact op de raming van de aan de agentschappen betaalde commissies 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 en van het property management evenals de kosten voor studies met betrekking tot de gebouwen in de portefeuille (kosten voor advocaten, fiscale experts, due diligence of agentschapscommissies in het kader van een juridische, fiscale, financiële of technische analyse van een vastgoedproject).

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 vroegere boekjaren en van de recente en verwachte evoluties van de Vennootschap. De meeste worden geïndexeerd voor de komende boekjaren.

De personeelskosten volgen het ritme van de vooropgestelde evoluties in de omvang van het team van de Vennootschap 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 periodes, dat overeenkomstig de IFRS-normen, op de huurinkomsten wordt toegepast.

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 aan de Vennootschap factureren.

Het financieel resultaat omvat ook verminderingen van financiële kosten door de activering 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 niet langer vooruitzichten voor de variaties in de reële waarden van de gebouwen en van de financiële activa en verplichtingen.

Ter informatie, er mag echter worden geraamd dat een vermindering van de reële waarde (IAS 40) met 1% van de vastgoedportefeuille een impact van zowat 22 miljoen € op het nettoresultaat zou hebben, wat zou leiden tot een variatie van zowat 1,01 € van de intrinsieke waarde per aandeel, en van 0,45% op de LTV-ratio.

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 2014 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 2014, de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -14,9 miljoen € had bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie +15,7 miljoen € belopen hebben.

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

Voor de nieuwe investeringen is Befimmo van plan om verder te groeien, zonder het evenwicht van haar balansen uit het oog te verliezen. Zo wil ze bijvoorbeeld eventuele marktkansen grijpen die zich zouden voordoen en die duurzame vooruitzichten op waardecreatie bieden voor haar aandeelhouders.

Deze groei kan twee vormen krijgen:

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

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

De nominale nettoschuldprognose ligt op 1.046 miljoen € eind 2015, 1.047 miljoen € eind 2016 en 1.053 miljoen € eind 2017.

3,45 € per aandeel

Op basis van deze vooruitzichten meent Befimmo, bij gelijkblijvende perimeter, in staat te zijn een brutodividend te kunnen voorzien van 3,45 € per aandeel voor het boekjaar 2015.

Dividendprognose

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2015, bij gelijkblijvende perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van een 3,62 € per aandeel.

Op basis van deze vooruitzichten meent Befimmo, bij gelijkblijvende perimeter, in staat te zijn een brutodividend te kunnen voorzien van 3,45 € per aandeel voor het boekjaar 2015. Het zou ook kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € in december 2015 en een saldo van 0,86 € in mei 2016.

Op basis van een beurskoers van 60,21 € op 31 december 2014 zou dit dividend een brutorendement van 5,7% opleveren, en op basis van de intrinsieke waarde van 54,00 € op 31 december 2014, een brutorendement van 6,4%.

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 Belgische gereglementeerde markt.

Froissart



Verslag van de Commissaris

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

27 maart 2015

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 2015, 31 december 2016 en 31 december 2017 (de “Prognose”). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in het hoofdstuk “Vooruitzichten van de EPRA Earnings voor de volgende drie boekjaren” (bladzijden 74 tot 79) van het jaarlijks financieel verslag 2014 van de Groep, gedateerd 27 maart 2015 (het “Jaarlijks financieel verslag 2014”). Wij brengen echter geen verslag uit over de hoofdstuk “Andere elementen van het nettoresultaat” en over de “Dividendprognose” zoals vermeld op bladzijden 78 en 79 van het Jaarlijks financieel verslag 2014.

De Prognose wordt opgesteld in overeenstemming met de vereisten van Annex 1 item 13 van de EG Verordening nr. 809/2004 (de “Prospectus Verordening”), alhoewel het Jaarlijks financieel verslag 2014 niet zal dienen als een registratiedocument zoals bepaald in de Prospectus Verordening.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap om de Prognose voor te bereiden, in overeenstemming met de vereisten van Annex 1 item 13 van de Prospectus Verordening.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan U te melden.

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 voor de volgende drie boekjaren” van het Jaarlijks financieel verslag 2014 en is gebaseerd op een projectie voor de periodes van 12 maanden eindigend op 31 december 2015, 31 december 2016 en 31 december 2017. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2014.

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 zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2014.

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 zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2014.

Hoogachtend

De Commissaris

DELOITTE
Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Befimmo op de beurs

Befimmo-aandeel

Kerncijfers van het aandeel

22.673.609

Aantal uitgegeven aandelen

3,45 €/aandeel

Brutodividend

26,47%

Return op koers

5,73%

Brutorendement op de beurskoers

Axento



Kerncijfers van het aandeel	31.12.2014	31.12.2013
Aantal uitgegeven aandelen	22 673 609	22 062 701
Aantal aandelen niet in handen van de groep	22 138 280	21 534 086
Gemiddeld aantal aandelen niet in handen van de groep	21 570 715	19 923 168
Hoogste koers (in €)	63,70	54,11
Laagste koers (in €)	49,14	47,30
Slotkoers (in €)	60,21	50,45
Aantal verwerkte aandelen ¹	12 777 448	9 400 156
Dagelijks gemiddeld volume ¹	50 108	36 016
Velociteit van de free float ¹	77%	61%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	89%	87%
Brutodividend (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement ²	5,73%	6,84%
Return op koers ³	26,47%	10,70%

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

2. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

3. Berekend 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.

Evolutie van de beurskoers

Het Befimmo-aandeel is sinds haar oprichting genoteerd op Euronext Brussels en sinds maart 2009 opgenomen in de BEL 20.

Tijdens het boekjaar 2014 nam het Befimmo-aandeel sterk toe in waarde. Het sloot op 31 december 2014 op 60,21 €, tegen 50,45 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van het dividend, dat in 2014 werd uitgekeerd, van 3,45 € bruto per aandeel, biedt het een return van 26,5% op een jaar. Deze evolutie strookt met de algemene markttrends. De in Europa genoteerde vastgoedsector (EPRA NAREIT Europe) toont een return van 25,7%⁴ over een jaar. Uit deze evolutie blijkt ook het vertrouwen van beleggers in de sector en in Befimmo, ondanks een sombere economische conjunctuur.

Het aantal uitgegeven aandelen van Befimmo ging tijdens het boekjaar van 22.062.701 naar 22.673.609, of 2,8% meer, als gevolg van (i) de creatie van 186.853 aandelen in

het kader van de inbreng in natura van het zakelijk erfpacht-recht op het gebouw “Koolstraat 35” door AXA Belgium in november en (ii) de creatie van 424.055 aandelen in verband met de uitkering van het voorschot op dividend in aandelen in december.

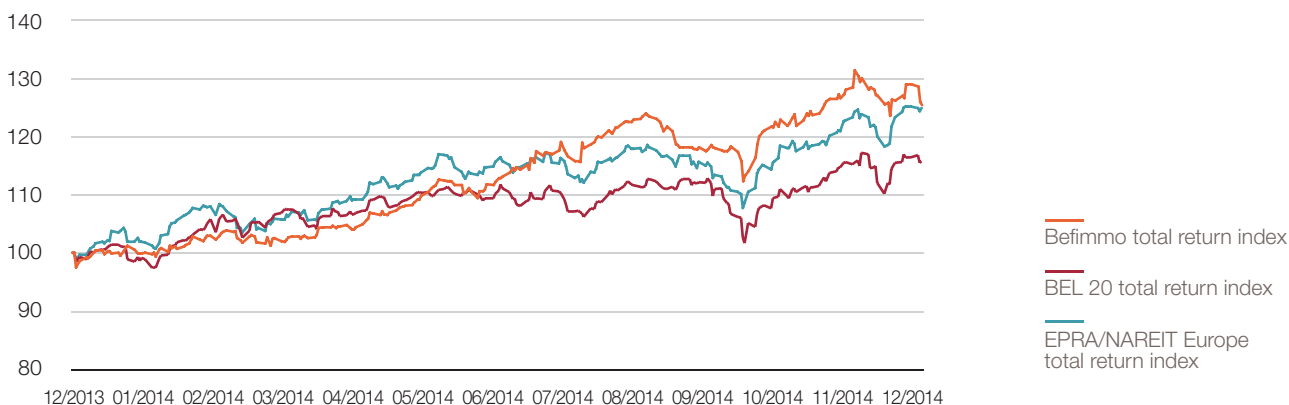
Op 31 december 2014 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een premie van 11,50% ten opzichte van zijn intrinsieke waarde.

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 50.108 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 77%.

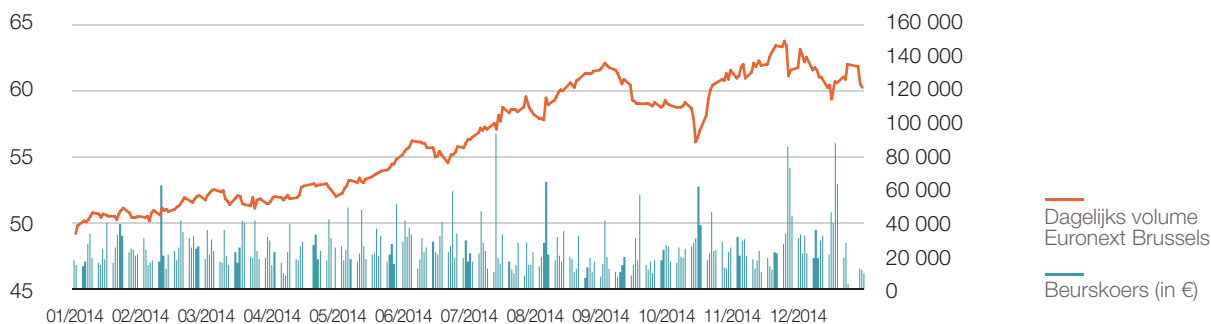
In 19 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerd rendement van 8,1%⁴.

Op 31 december 2014 heeft Befimmo een beurskapitalisatie van 1.365.177.998 €.

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

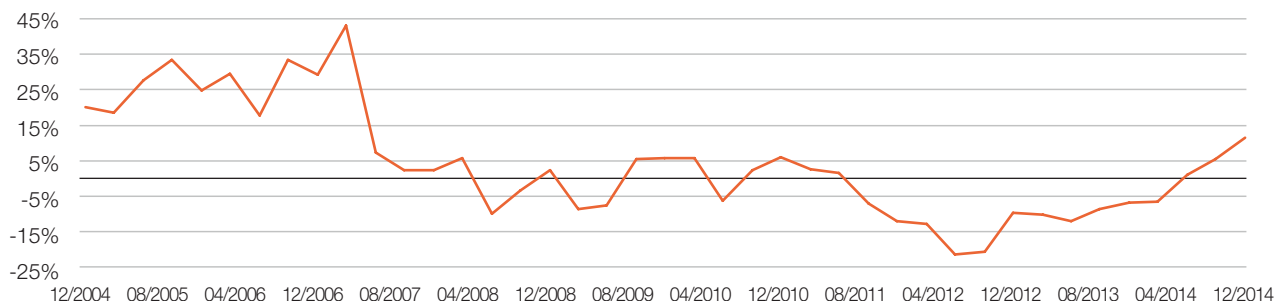


Beurskoers en volumes (01.01.2014 tot 31.12.2014)



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

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



Dividend van het boekjaar 2014

Uitkering van het voorschot op dividend: herinvestering van 59% in nieuwe aandelen

Een gedeelte van 59% van het voorschot op dividend van het boekjaar 2014 werd uitgekeerd in nieuwe aandelen (d.i. 424.055 nieuwe aandelen) aan 58,275 € per aandeel. Dit trok het eigen vermogen van de Vennootschap met 24,7 miljoen € op.

Dividendsaldo over het boekjaar 2014

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 28 april 2015, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2014, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel uit te keren.

Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend van 2,59 € bruto per aandeel niet aangehouden door de groep aanvullen dat in december 2014 werd uitgekeerd. Zo zal, zoals voorzien, het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel komen.

Operaties op eigen aandelen

	Aantal uitgegeven aandelen	Aantal aandelen aangehouden door de groep	Indeling van de aandelen aangehouden door de groep (per entiteit)				Fractiewaarde (in €) (afgerond)	Tegenwaarde per aandeel aangehouden door de groep (in €)	Percentage in het kapitaal (op basis van de uitgegeven aandelen)
			Befimmo	Fedimmo	Meirfree	Vitalfree			
Situatie op 31 december 2013	22 062 701	528 615	528 615	-	-	-	14,53	55,36	2,40%
Uittredingsrecht verbonden aan de verandering van statuut (GVV) - 13 november 2014		6 714	6 714				14,53	61,54	0,03%
Kapitaalverhoging van 27 november 2014 in het kader van de inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35	186 853						14,53		
Kapitaalverhoging van 19 december 2014 in het kader van het keuzedividend	424 055						14,53		
Situatie op 31 december 2014	22 673 609	535 329	535 329	-	-	-	14,53	55,44	2,36%

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.

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

Aandeelhouderschap (op 10.02.2015)

Aangevers	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de verklaring	Op basis van de transparatieverklaringen of op basis van de verkregen informatie van de aandeelhouder	(in %)
<i>Befimmo NV</i>	535 329	25.11.2014	2,4%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 393 476	10.02.2015	10,6%
AXA Belgium NV	2 382 216	16.12.2014	10,5%
BlackRock Inc.	664 130	06.02.2014	2,9%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	16 698 458	10.02.2015	73,6%
Totaal	22 673 609		100%

Aandeelhoudersagenda

Aandeelhoudersagenda 2015

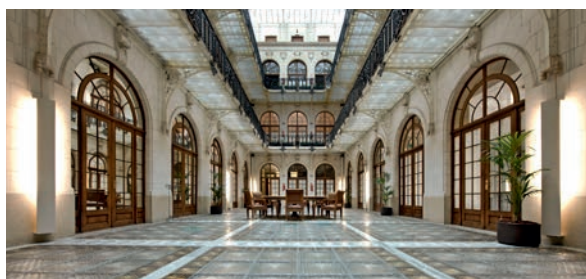
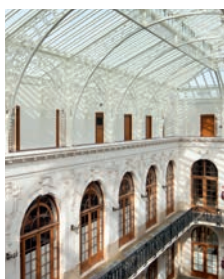
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2014	vrijdag 27 maart 2015
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2014	dinsdag 28 april 2015
Uitkering van het dividendsaldo van het boekjaar 2014 op vertoon van coupon nr. 28	
- Ex-date	woensdag 6 mei 2015
- Record date	donderdag 7 mei 2015
- Uitbetaling	vanaf vrijdag 8 mei 2015
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2015	woensdag 13 mei 2015 ¹
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2015	vrijdag 31 juli 2015 ²
Tussentijdse verklaring op 30 september 2015	donderdag 29 oktober 2015 ¹
Uitkering van het voorschot op dividend van het boekjaar 2015 op vertoon van coupon nr. 29	
- Ex-date	woensdag 16 december 2015
- Record date	donderdag 17 december 2015
- Uitbetaling	vanaf vrijdag 18 december 2015
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2015	donderdag 18 februari 2016 ¹
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



1. Publicatie na sluiting van de beurs.
2. Publicatie vóór opening van de beurs.

Meir

In het hart
van Antwerpen



20.600

vierkante meter



98

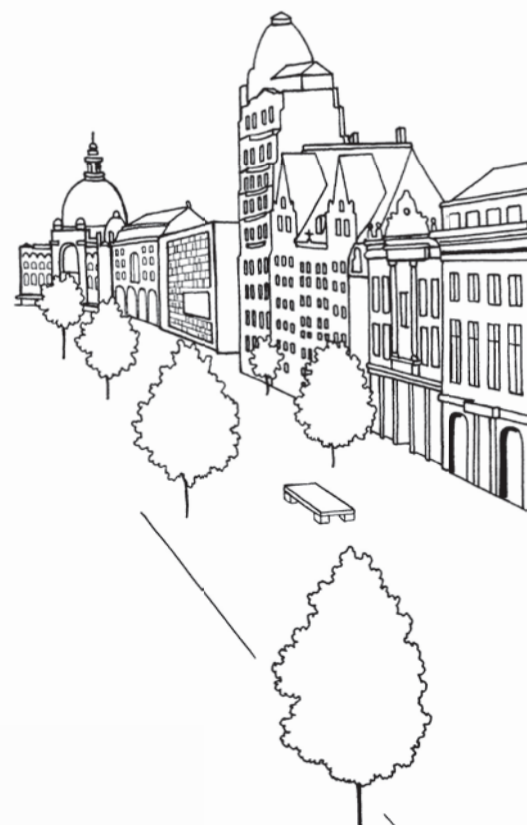


parkeerplaatsen en
80 fietsstallingen

390/150



390 vaste kantoren en
150 flexibele werkplaatsen



Ligging

Meir 48
2000 Antwerpen

Architecten

Luc Fornoville
(nieuw deel van gebouw)

Oppervlakte

20.600 m²

Lopende huur

3,4 miljoen €

Aanvankelijke duur huurovereenkomst

18/27

Huurder

BNP Paribas Fortis

Gebouw in één van
de belangrijkste
handelsstraten
van België

Gevel van een oud
hotel in Rococostijl

Langdurige
huurovereenkomst

Antwerpen



Maatschappelijke Verantwoordelijkheid

Befimmo heeft de principes van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid opgenomen in haar strategie en vertaald in haar dagelijkse werkwijze, zowel op maatschappelijk, als op economisch en milieuvlak. In de loop der jaren werkte ze een strategie in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid uit, die gericht is op DE THEMA'S die als materieel worden beschouwd voor Befimmo en ook voor haar betrokken partijen.

Inhoudstafel

89	Evolutie van een "Milieubeleid" naar een beleid van "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid"
90	Materialiteitsoefening
92	Prioritaire thema's
94	Het milieu
114	Het team
120	De huurders
124	Governance
128	Interne organisatie
129	Algemene informatie
129	Bijkomende informatie
130	Verslag van beperkt nazicht

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 door innovatie en door de integratie van de notie Maatschappelijke Verantwoordelijkheid in onze globale strategie, 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 de verwachtingen van onze betrokken partijen en de uitdagingen waar we geregeld mee te maken krijgen.
- > **Verantwoordelijk onze eigen activiteiten te boven** | Wij willen buiten het kader van onze eigen activiteiten gaan door de maximale sensibilisering en motivering van al onze betrokken partijen om onze kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te halen.
- > **Verantwoordelijk ten opzichte van ons team** | Wij stellen alles in het werk om een verantwoordelijke werkgever te zijn, die zich bekommert om het welzijn van zijn team, door de naleving en de ontwikkeling van de drie basiswaarden van de Vennootschap: Professionalisme, Engagement en 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."



Benoît De Blieck | CEO

Evolutie van een “Milieubeleid” naar een beleid van “Maatschappelijke Verantwoordelijkheid”

G4-14

G4-18

G4-23

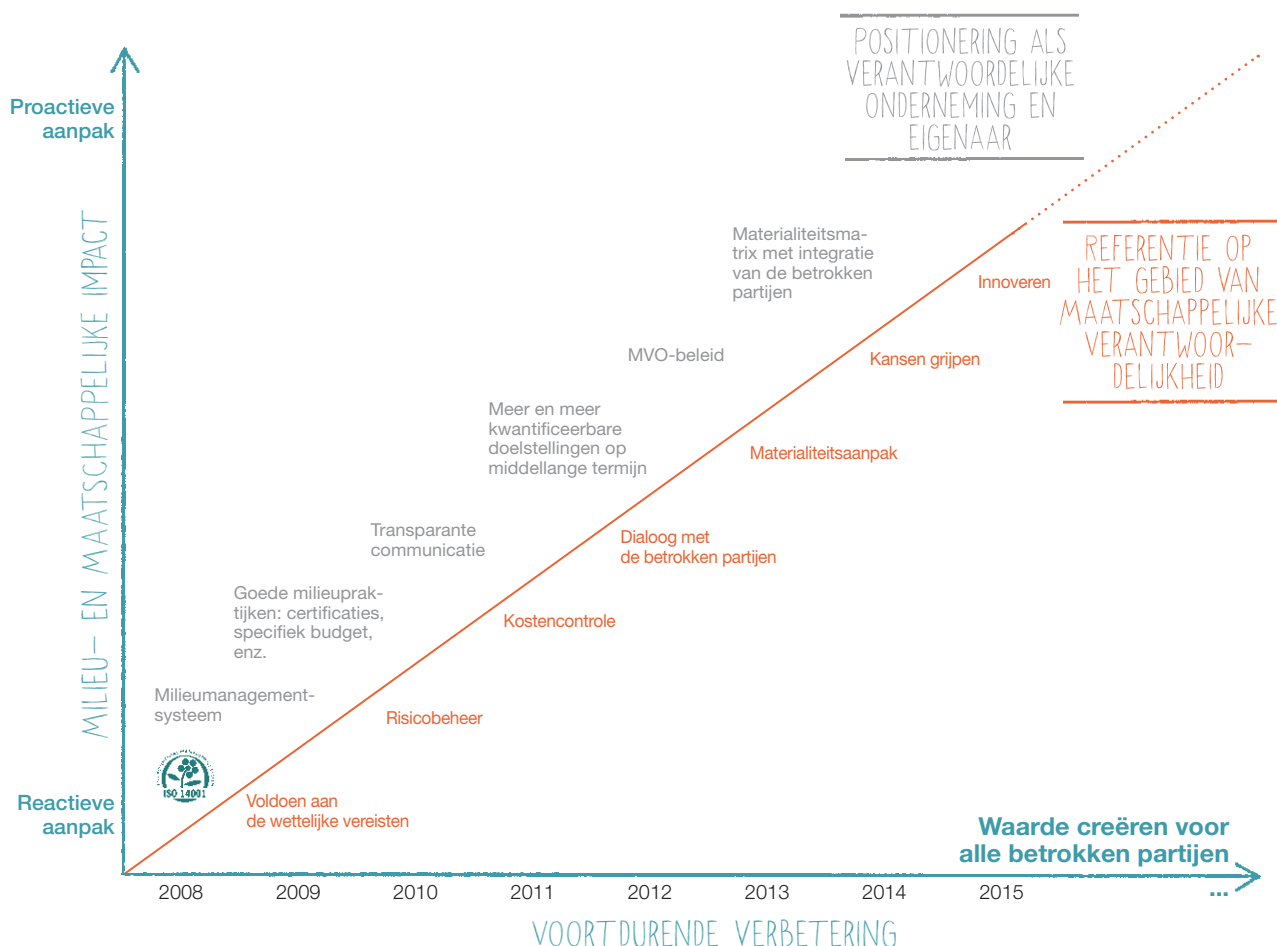
Befimmo is ervan overtuigd dat een proactieve aanpak op langere termijn leidt tot een gunstige positionering wat reputatie betreft en tot een betere rentabiliteit. Daarom evolueerde ze sinds 2008 geleidelijk van een kwalitatief Milieubeleid naar een echt beleid van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, dat deel uitmaakt van haar globale strategie.

Ze beseft dat doeltreffend bestuur op lange termijn een geëngageerde aanpak veronderstelt, met toepassing van het voorzorgsprincipe. Dat 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. Ze verbindt er zich toe om bij

de uitstippeling van haar strategie rekening te houden met de verwachtingen van haar betrokken partijen, een open dialoog met hen aan te knopen en constructief te overleggen.

→ “Risicofactoren”

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 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 om waarde te creëren voor al haar betrokken partijen.



Materialiteitsoefening

G4-12

G4-18

G4-23

G4-24

G4-25

G4-26

G4-43

G4-45

Gezien haar beurskapitalisatie (1,4 miljard €), haar notering op de BEL 20, haar team dat in de voorbije tien jaar sterk aangroeide, maar ook haar vastgoedportefeuille en haar impact op het milieu, moet Befimmo zich opstellen als een verantwoordelijke onderneming en eigenaar. Ze moet dus voortdurend nadenken over de beperking van haar impact op de maatschappij, terwijl ze zich tegelijk economisch kan blijven ontwikkelen en de dialoog met haar betrokken partijen kan verbeteren.

Zo heeft Befimmo, met het oog op de voortdurende verbetering van haar beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, een materialiteitsstudie uitgevoerd en de aanzet gegeven tot een proces van voortdurende dialoog met al haar betrokken partijen (werknemers, huurders, investeerders, overheid, leveranciers, bestuurders, enz.).

Deze studie werd uitgevoerd in samenwerking met het management, de Raad van Bestuur en de verantwoordelijken van de betrokken afdelingen.

Ze kan samengevat worden in 6 grote stappen:

> **bepaling van de kernthema's voor Befimmo**, volgens erkende normen, zoals ISO 26000, het GRI, enz.;

> **identificatie van de betrokken partijen** voor een gesprek in samenwerking met het management en de afdelingshoofden. Voor de keuze van de betrokken partijen werd beslist, gezien het om een eerste materialiteitsmatrix ging, om met een vrij ruim panel, zowel intern als extern, te praten. Bij de selectie van de betrokken partijen heeft Befimmo rekening gehouden met elke speler die actief of passief betrokken was bij een beslissing of een project van de Vennootschap, dit wil zeggen alle betrokken partijen die optreden in de waardeketen van haar vastgoedportefeuille;

→ "Identiteit en strategie"

> **raadpleging van de geïdentificeerde betrokken partijen** tijdens een dertigtal interviews, enquêtes, enz. (zie de tabel die de wisselwerking met de betrokken partijen tijdens het boekjaar 2014 beschrijft, op de website van de Vennootschap);

> **analyse van de verwachtingen van de betrokken partijen** (zie tabel op de website van de Vennootschap);

> **rangschikking van de thema's**, in samenwerking met het management; [G4-37](#)

> **opmaak van de materialiteitsmatrix van Befimmo**, die het management en de Raad van Bestuur analyseerden en goedkeurden.

Deze materialiteitsmatrix (zie hierna) maakte het Befimmo mogelijk om (i) haar prioriteiten op economisch, maatschappelijk en milieuvlak te stellen en te rangschikken, rekening houdend met de verwachtingen van haar betrokken partijen, maar ook om (ii) haar strategie in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid fijn te stellen en (iii) op de eerste plaats in te werken op thema's die als prioritair worden beschouwd.

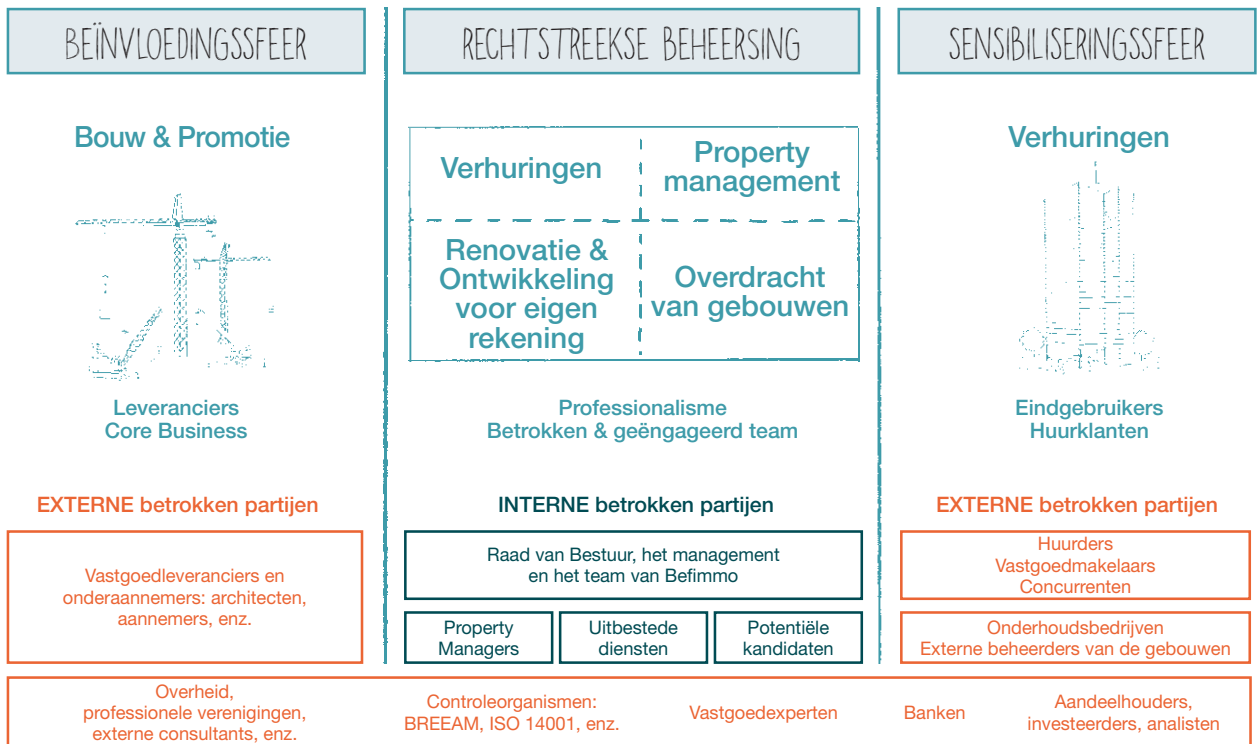
De matrix illustreert twee niveaus van belang: (i) op de y-as, het belang van de thema's voor de externe en interne betrokken partijen en (ii) op de x-as, het strategisch belang van de thema's voor het management en de Raad van Bestuur van Befimmo. Zodoende staan in het bovenste kader rechts de thema's die als prioritair op korte termijn worden beschouwd, zowel door het management en de Bestuurders van Befimmo als door de betrokken partijen.

De andere thema's worden als minder prioritair beschouwd op korte termijn, maar zullen daarom niet verwaarloosd worden: ze zullen geanalyseerd en aangepakt worden op middellange en/of lange termijn.

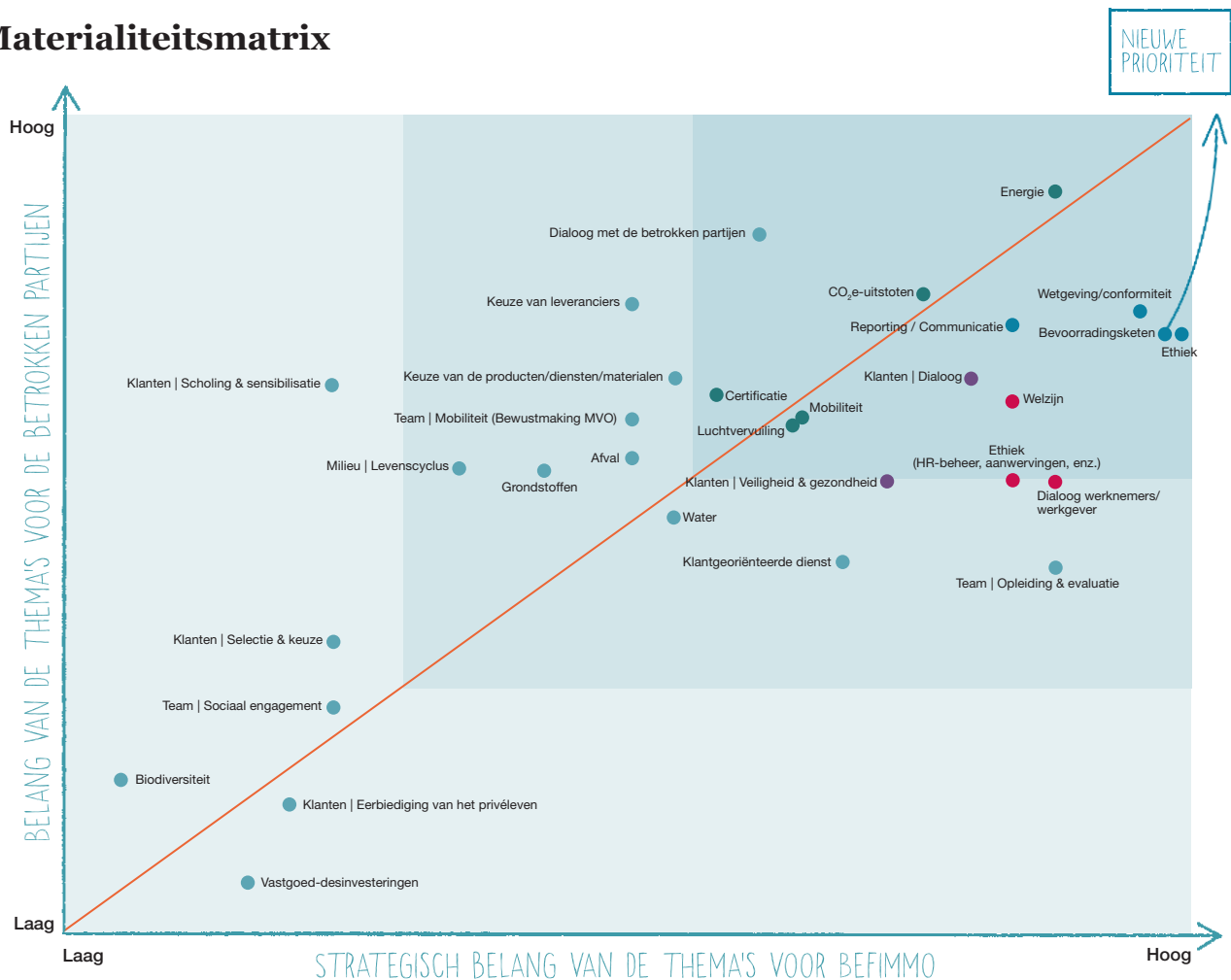
Bovendien, uit de resultaten 2014 van enquêtes in verband met MVO (zoals de GRESB- en CDP-vragenlijsten voor investeerders of de analyse van Business & Society), lichtte Befimmo haar sterke, maar ook zwakke punten uit. Ze besliste daarop om alles in het werk te stellen om die laatste te verbeteren. Het belangrijkste punt dat voor verbetering vatbaar is, houdt verband met haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid op het vlak van haar waardeketen. 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 – en in het bijzonder haar leveranciers – om haar kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te halen.

Daarom werd een nieuwe prioriteit, namelijk de bevoorradingsketen, toegevoegd aan de materialiteitsmatrix. Deze wordt uitgebreider toegelicht in dit hoofdstuk op pagina 127.

Onze betrokken partijen



Materialiteitsmatrix



Prioritaire thema's

G4-19

G4-20

G4-21

Zo identificeerde en rangschikte Befimmo **13 economische, maatschappelijke en milieuprioriteiten** die in **4 grote thema's** gegroepeerd werden.

Deze prioriteiten worden behandeld met specifieke verbintenissen en acties en hun impact, alsmaar meer

kwantificeerbare en meetbare kwalitatieve doelstellingen, die hierna worden beschreven, maar ook ruimer worden toegelicht in het MVO-Programma, dat het management en zijn team samen voorbereiden.

@ www.befimmo.be



Voortdurende verbetering van de positionering van Befimmo als verantwoordelijke vennootschap en eigenaar

G4-DMA

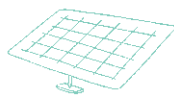
G4-35

Het milieu

PRIORITEITEN: het **verminderen** van het energieverbruik, de afvalproductie en de CO₂e-uitstoten, evenals de het **verbeteren** van de verschillende certificaties op doorlopende wijze

BREEAM®

- > **3.790 m²** zonnepanelen tegen eind 2015
- > **-5,3%** gas¹
- > **-6,1%** elektriciteit¹
- > **Green Adviser:** Meer controle van de efficiëntie van de energie-investeringen op het terrein
- > **7 kwantitatieve doelstellingen** (2015-2017)



Het team

PRIORITEITEN: zich **verzekeren** van het welzijn en het engagement van haar team, het **sensibiliseren** en **ontwikkelen** van haar competenties en opleiding

- > **33u/jaar** opleiding per medewerker
- > **Waarden:** Professionalisme - Engagement - Teamgeest
- > **NWOW:** Algemene analyse van de evolutie van de werkwereld
- > **Dialogo**



De huurders

PRIORITEITEN: de huurders **sensibiliseren**, een klantgerichte aanpak **ontwikkelen** en het dialoog met de huurders van de gebouwen **verbeteren**

- > **140 huurders:** sensibiliseringscampagne bij 140 huurders uit 16 gebouwen
 - >> **-50%** gemengde afvalstoffen
 - >> **+36%:** volume gerecycleerd papier/karton
- > **Ontwikkeling van communicatie- en sensibiliseringsmiddelen:**
 - (i) FMIS (2015),
 - (ii) Milieusamenwerkingsovereenkomst (2016) en (iii) BUG (2017)



Governance

PRIORITEITEN: transparant **communiceren**, **risico's** voorkomen, een **voortdurende dialoog** onderhouden met alle betrokken partijen

- > **Beheer van de bevoorradingsketen:** verantwoordelijk zijn buiten haar eigen activiteiten
- > **Standaardisatie** van de rapporting



EPRA



Global Reporting Initiative

- > **Erkenningen**



Het milieu

G4-DMA

G4-35

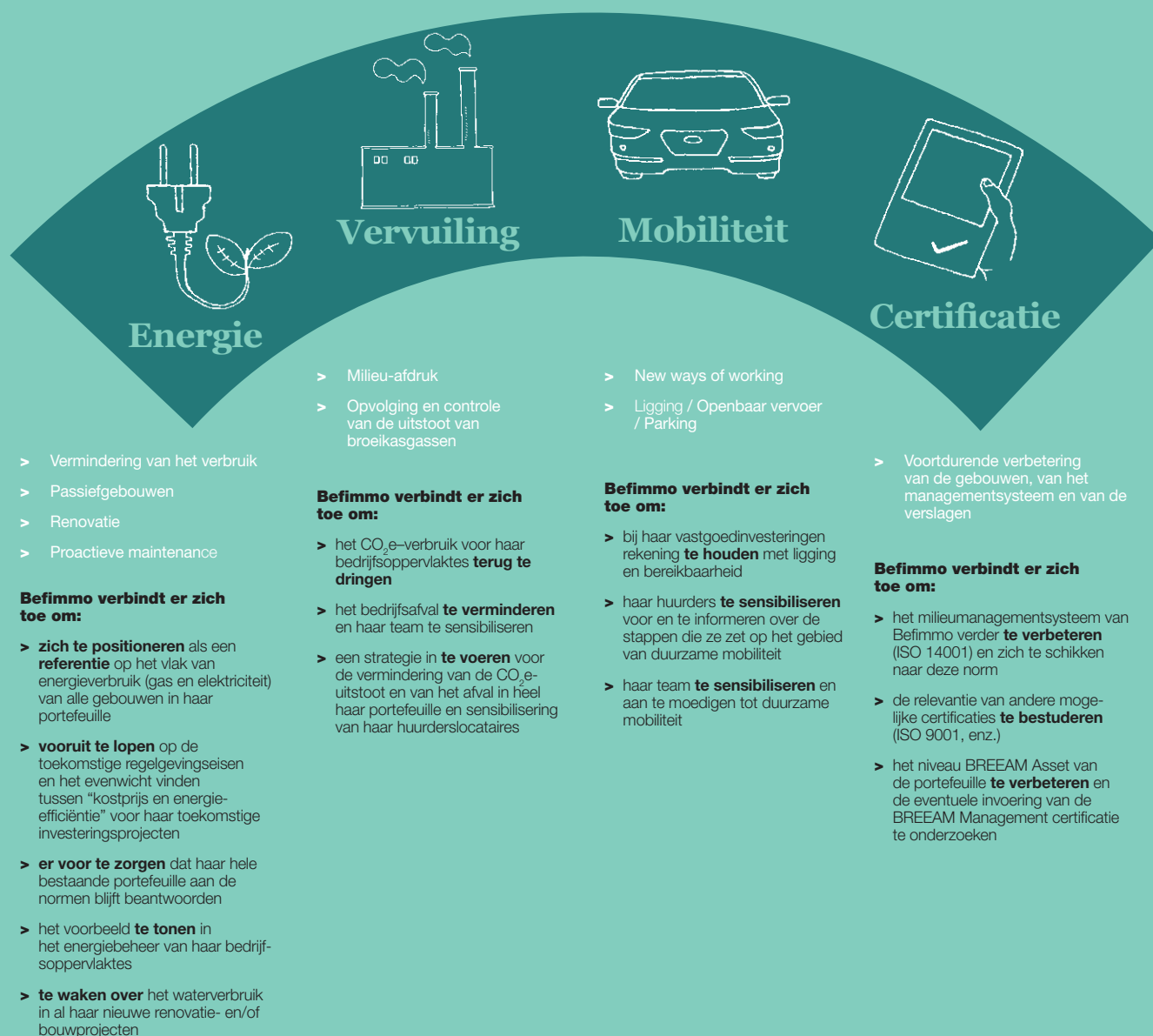
Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit wil Befimmo zich vooral toeleggen op het milieulijk van haar beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

Daarnaast 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 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 **certificatie**.

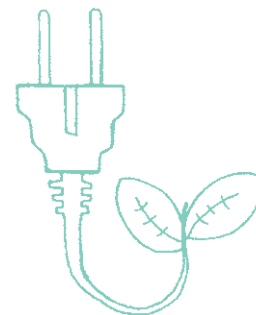
De invoering, de opvolging en ook de controle van de concrete milieugerichte acties worden voornamelijk beheerd door de Technische Cel Milieu (TCM) die rechtstreeks rapporteert aan de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

Belangrijkste thema's volgens de betrokken partijen



Energie

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



Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Beheer van de verbruiksgegevens

Alle gegevens en informatie worden vergaard via (i) de netwerkbeheerders en energieleveranciers, (ii) de maintenance-bedrijven en (iii) de telemonitoring van het verbruik.

Vandaag beslaat de telemonitoring 96% van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo en een klein deel van de gebouwen van de portefeuille van Fedimmo. De verzamelde gegevens dekken meestal het volledige verbruik (water, gas en elektriciteit). Deze centralisering van de gegevens en de online en real-time toegang tot die gegevens maken het mogelijk om enerzijds op afstand eventuele onregelmatigheden in de werking van de technische installaties te identificeren en zo onmiddellijk de nodige corrigerende acties te ondernemen, en anderzijds om de energieprestatie van elk gebouw te beoordelen en een beeld te krijgen van de nodige prioritaire toekomstige investeringen.

96%

Vandaag beslaat de telemonitoring 96% van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo en een klein deel van de gebouwen van de portefeuille van Fedimmo

Wat de gegevens van het elektriciteitsverbruik betreft, splitst Befimmo verder de gegevens uit over het privaat en het gemeenschappelijk verbruik van de gebouwen waarvoor ze het totale verbruik beheert. In alle andere gevallen verzoekt Befimmo haar huurders om haar een mandaat te verlenen voor rechtstreekse toegang tot het privaat gebruik, via de beheerders van de distributienetten. Deze stelselmatige aanpak wordt vanaf nu toegepast voor elke nieuwe verhuur, zowel wat het gas- als wat het elektriciteitsverbruik betreft. Befimmo wil zo al snel 100% van de (gemeenschappelijke en privaat) verbruiksgegevens van al haar gebouwen dekken.

De verbruiksgegevens die van de netbeheerders en van de energieleveranciers worden ontvangen, worden gekruist en vergeleken met de gegevens van de telemonitoring.

→ Doelstelling

Verder de systemen invoeren voor de consolidatie en de controle van het energieverbruik. Dit werk werd in de loop van 2014 deels geautomatiseerd en zal in 2015 afgerond worden. Het is de bedoeling om al deze verbruiksgegevens driemaandelijkse te vergaren, te ontleden en te benutten.

Axento



G4-EN31

Meerjarig investeringsplan

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 en herontwikkeling of in 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 meerjarig investeringsplan in voor de planning en de uitvoering van werken met het oog op de optimalisering van de duurzame prestaties van de gebouwen in exploitatie (portefeuille van Befimmo buiten Fedimmo) die geen zware renovatie ondergaan.

In 2014 werd een budget van 1,9 miljoen € besteed aan deze werken. Een deel van het globale budget voor zware renovaties wordt toegewezen aan de duurzame optimalisering van het gebouw. In het boekjaar 2014 heeft Befimmo investeringswerken in haar gebouwen uitgevoerd voor een globaal bedrag van 81,8 miljoen €.

Naargelang de projecten, ging tussen 6% en 8% van de uitgaven specifiek naar het bekomen van optimale energieprestaties, enerzijds om te voldoen aan of vooruit te lopen op de vigerende regelgeving en anderzijds om te beantwoorden aan de verwachtingen van de huurders, investeerders en aandeelhouders.

→ “Vooruitzichten en dividendprognose”

→ Doelstelling

Befimmo is van plan om deze initiatieven verder te zetten en wil een bepaald vast budget aanhouden om de bestaande technische installaties te optimaliseren bovenop de investeringen in nieuwe installaties.

(in miljoen €)

Gerealiseerd	Vooruitzichten		
2014	2015	2016	2017
1,9	2,5	2,1	1,9

6% tot 8%

Naargelang de projecten, ging tussen 6% en 8% van de uitgaven specifiek naar het bekomen van optimale energieprestaties



Green Adviser

Befimmo is er zich sterk van bewust dat het belangrijk is om op het terrein na te gaan of haar investeringen in de milieu- en energieprestatie van haar gebouwen goed benut worden. In 2014 wierf ze een Green Adviser aan die onder meer instaat voor de opvolging van het energieverbruik via de telemonitoring en van de optimalisering van dit verbruik met de waarborg van een goed comfortniveau voor de huurders.

→ Doelstelling

Meer controle van de efficiëntie van de energie-investeringen op het terrein.

Schuman 3

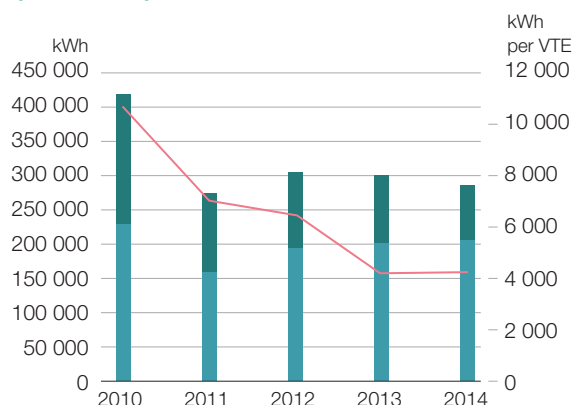


-5%

**Doelstelling 2015: -5% op
het privaat elektriciteitsverbruik**

G4-EN3 G4-EN5

**Energieverbruik Befimmo corporate
(kWh/VTE¹)**



→ Doelstelling

Op corporate niveau was de doelstelling voor 2014 om het sluimerverbruik van de bureautica-apparatuur te optimaliseren en maximaal te beperken (laders, computers, printers, fotokopieermachines, enzovoort).

Maar door onverwachte technische omstandigheden kon de doelstelling om het elektriciteitsverbruik van de corporate oppervlaktes tegen eind 2014 met 5% terug te dringen, niet gehaald worden en wordt dus verschoven naar eind 2015.

Waarvan gas
Waarvan elektriciteit (inclusief zelfproductie)
Elektriciteitsverbruik per VTE¹

Rapportering van het verbruik

Voor haar niet-financiële rapportering maakte Befimmo de keuze om de gegevens van de portefeuilles 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 nog niet volledig op de portefeuille van Fedimmo toegepast worden. In de huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen werd immers bepaald dat deze zelf instaat voor de meeste periodieke werken en ook voor het bijhorend operationeel beheer. Zodoende heeft Befimmo maar een beperkte controle op deze activiteiten. Niettemin worden de milieuprestaties van de gebouwen geleidelijk verbeterd door een dialoog en geregeld overleg met de Regie der Gebouwen. De gegevens over het energieverbruik en de afvalproductie zijn echter minder vlug toegankelijk dan voor de portefeuille van Befimmo. Dus werd ook nog geen enkele kwantitatieve doelstelling bepaald voor de portefeuille van Fedimmo.

Voor de portefeuille van Befimmo werden voor de komende jaren **7 kwantitatieve doelstellingen** vastgelegd, waarvan er vier nieuw zijn.

In de meeste gevallen zijn de twee portefeuilles opgedeeld per land en regio en ook per leeftijdsklasse van de activa. De uitgebreide en volledige tabellen, voor drie jaren van verslaggeving (2012 tot 2014), zijn te vinden als bijlage bij dit verslag op de pagina's 245 tot 254.

Voor de wijze om alle navolgende tabellen te analyseren en te interpreteren, verwijzen we naar de **Methodologie** op pagina 112-113 hierna.

1. VTE: voltijds equivalent.

Overzichtstabel van de prestatie-indicatoren in duurzame ontwikkeling volgens 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 (2^{de} versie – september 2014)".



Externe controle ²	EPRA Sustainability Performance Measures	GRI G4 (CRESSD) indicator	Portefeuille	Gegevens 2014	Pagina JFV 2014
V	Elec-Abs	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	50,4 GWh 17,3 GWh	99 245 246
V	Elec-LfL	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	17,3 GWh 7,0 GWh	
V	DH&C-Abs	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	44,8 GWh 34,2 GWh	
V	DH&C-LfL	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	34,1 GWh 29,6 GWh	101 247
V	Fuels-Abs	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	0,2 GWh n.v.t.	
V	Fuels-LfL	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	n.v.t. n.v.t.	-
V	Energy-Int	CRE1	Befimmo Fedimmo	148 kWh/m ² 136 kWh/m ²	102 249
V	GHG-Dir-Abs	G4-EN15	Befimmo Fedimmo	6 796 ton CO ₂ e 5 306 ton CO ₂ e	
V	GHG-Indir-Abs	G4-EN16	Befimmo Fedimmo	537 ton CO ₂ e 236 ton CO ₂ e	
V	GHG-Dir-LfL	G4-EN15	Befimmo Fedimmo	5 135 ton CO ₂ e 4 594 ton CO ₂ e	107 253 254
V	GHG-Indir-LfL	G4-EN16	Befimmo Fedimmo	206 ton CO ₂ e 0 ton CO ₂ e	
V	GHG-Int	CRE3	Befimmo Fedimmo	13,3 kg CO ₂ e/m ² 16,3 kg CO ₂ e/m ²	
V	Water-Abs	G4-EN8	Befimmo Fedimmo	172 540 m ³ 51 982 m ³	
V	Water-LfL	G4-EN8	Befimmo Fedimmo	117 374 m ³ 38 222 m ³	103 250
V	Water-Int	CRE2	Befimmo Fedimmo	0,28 m ³ /m ² 0,21 m ³ /m ²	
V	Waste-Abs ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Gerecycleerd: 1 470 ton [55%] Hergebruikt: 125 ton [5%] Gecomposteerd: 3 ton [0,3%] Verbrand: 1 060 ton [40%] Gerecycleerd: 433 ton [31%] Hergebruikt: 26 ton [2%] Verbrand: 424 ton [30%] Ingraving/stortplaats: 532 ton [38%]	105 106 251 252
V	Waste-LfL ⁴	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Gerecycleerd: 544 ton [52%] Gecomposteerd: 3 ton [0,3%] Verbrand: 505 ton [48%] Gerecycleerd: 12 ton [79%] Verbrand: 3 ton [21%]	
V	Cert-Tot	CRE8	Befimmo & Fedimmo	Breeam Design Excellent 5 gebouwen Breeam Design Very Good 9 gebouwen Breeam Design Good 2 gebouwen Breeam In-Use (Asset) Good 32 gebouwen Breeam In-Use (Asset) Pass 32 gebouwen Breeam In-Use (Management) Very Good 1 gebouw Breeam In-Use (Management) Good 2 gebouwen Breeam In-Use (Management) Pass 50 gebouwen Breeam In-Use (Management) Acceptable 9 gebouwen	110 111

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 130 van dit hoofdstuk.

3. Afval met betrekking tot bouwerven (werken) en in exploitatie.

4. Afval met betrekking tot gebouwen in exploitatie.

Elec-Abs	Elec-LfL	G4-EN3	G4-EN4
G4-EN5	G4-EN6	G4-EN7	

Indirect energieverbruik (GWh en kWh/m²)⁵

De absolute en specifieke gegevens in de tabellen hierna betreffen het elektriciteitsverbruik dat via de distributienetten gekocht werd (94% groene energie⁶) en/of zelf geproduceerd werd via de installaties van zonnepanelen en warmtekrachtkoppelingen. Deze autoproductie is opgenomen in de specifieke gegevens (kWh/m²).

De doelstelling die begin 2014 werd bepaald om het gemeenschappelijk specifiek elektriciteitsverbruik in de portefeuille van Befimmo met -2,5% per jaar te verminderen, werd overtroffen. Het ging van 42,6 kWh/m² naar 40,0 kWh/m², wat voor het boekjaar neerkomt op een vermindering van 6,1%. Deze verbetering is vooral toe te schrijven aan maatregelen voor een beter

energiegebruik en aan de integratie in de portefeuille van een gebouw dat sterk presteert op dat vlak.

De doelstelling om het specifiek privaat elektriciteitsverbruik van de Befimmo-portefeuille met -1% te verlagen, werd ruim overschreden. Voor 2014 werd namelijk een daling van -14,9% genoteerd. Dit is vooral te verklaren door het vertrek van een huurder die over een gekoeld datacenter en door de uitsluiting van de privaat verbruiksgegevens van een fitnesscentrum met binnenzwembad.

-6,1%

Vermindering van 6,1% van het specifiek gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik in de portefeuille van Befimmo in 2014

BEFIMMO		Eenheden	Perimeter	596 864 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Totaal	GWh	55,6 ✓
		waarvan privaat	GWh	32,2
		waarvan gemeenschappelijk	GWh	23,5
		waarvan zelfproductie	MWh	85,4
		privaat / m ²	kWh/m ²	59,0
		gemeenschappelijk / m ²	kWh/m ²	42,6
	2014	Totaal	GWh	50,4 ✓
		waarvan privaat	GWh	28,1
		waarvan gemeenschappelijk	GWh	22,3
		waarvan zelfproductie	MWh	134,8
		privaat / m ²	kWh/m ²	50,2
		gemeenschappelijk / m ²	kWh/m ²	40,0
Like-for-Like [LfL]	2013	Totaal (inclusief zelfproductie)	GWh	18,8
	2014	Totaal (inclusief zelfproductie)	GWh	17,3
	2013-2014	Totaal (inclusief zelfproductie)	%	73%

FEDIMMO		Eenheden	Perimeter	326 751 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Totaal	GWh	18,3 ✓
		waarvan privaat	GWh	9,5
		waarvan gemeenschappelijk	GWh	8,7
		waarvan zelfproductie	MWh	2 233,2
		privaat / m ²	kWh/m ²	29,5
		gemeenschappelijk / m ²	kWh/m ²	27,1
	2014	Totaal	GWh	17,3 ✓
		waarvan privaat	GWh	8,8
		waarvan gemeenschappelijk	GWh	8,5
		waarvan zelfproductie	MWh	1 314,1
		privaat / m ²	kWh/m ²	26,8
		gemeenschappelijk / m ²	kWh/m ²	22,0
Like-for-Like [LfL]	2013	Totaal (inclusief zelfproductie)	GWh	8,6
	2014	Totaal (inclusief zelfproductie)	GWh	7,0
	2013-2014	Totaal (inclusief zelfproductie)	%	85%

5. De volledige tabellen van het indirect verbruik zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag op pagina's 245 en 246.

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

→ Doelstellingen

Befimmo legt zich verder toe op haar verbintenis om het energieverbruik van haar gebouwen te verminderen. Prioritair is de verlaging van het gemeenschappelijk verbruik, hoewel er ook stelselmatig stappen worden gezet om het privaat verbruik terug te dringen bij renovatiewerken en/of commerciële heronderhandelingen. De doelstellingen zijn:

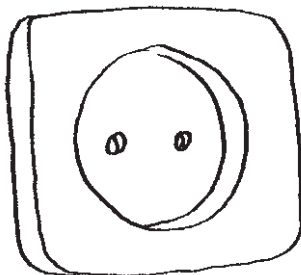
1. Het gemeenschappelijk specifiek elektriciteitsverbruik (kWh/m²) van de portefeuille van Befimmo met -2,5% per jaar verminderen gedurende 3 jaar, of een totale vermindering van -7,5% (kWh/m²) tegen eind 2016.
2. Tegelijk streeft Befimmo verder haar ambitieuze doelstelling na om het privaat specifiek elektriciteitsverbruik met -1% per jaar terug te schroeven gedurende 3 jaar, of -3,0% tegen eind 2016. Befimmo wil namelijk deze nieuwe uitdaging aangaan met een milieusamenwerkingsovereenkomst en actieve sensibilisering van haar huurders.

Onderstaande gegevens vertegenwoordigen de doelstellingen voor de vermindering van het specifiek elektriciteitsverbruik (kWh/m²) van de gemeenschappelijke en privaat oppervlaktes van de portefeuille van Befimmo voor de periode van 2014 tot 2016, met 2013 als referentieperiode.

Plan 2013-2016

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

3. **Nieuwe doelstelling:** Het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo verminderen, bij gelijkblijvende perimeter [Lfl], met -1% over de periode 2014-2015.



-5,3%

Een vermindering van 5,3% van het specifiek genormaliseerd gas- en stookolieverbruik in de portefeuille van Befimmo in 2014



DH&C-Abs	DH&C-Lfl	Fuels-Abs
G4-EN3	G4-EN4	G4-EN5

Direct energieverbruik (GWh en kWh/m²)¹

De absolute en specifieke gegevens in de tabellen hierna betreffen het genormaliseerd en het brutoverbruik van aardgas van alle verwarmde oppervlaktes van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo. Deze gegevens worden aangevuld met de genormaliseerde gegevens van het stookolieverbruik. Dit stookolieverbruik is verbonden met (i) het uitzonderlijk gebruik van noodgroepen in de portefeuille van Befimmo en (ii) de verwarming van twee gebouwen van Fedimmo die nog op stookolie werken.

De verbruiksgegevens die verbonden zijn met 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 gebouwen op verschillende plaatsen en in verschillende periodes van eenzelfde jaar of van verschillende jaren te vergelijken. De graaddagen voor België zijn deze die berekend worden in het observatorium van Ukkel.

Het gebouw Axento in Luxemburg, dat in 2009 gebouwd werd, wordt via een warmtenetwerk verwarmd².

De doelstelling die begin 2014 werd bepaald om het genormaliseerd specifiek energieverbruik van de portefeuille van Befimmo met -3% per jaar te drukken, werd overschreden. Het verbruik ging van 74,1 kWh/m² naar 70,2 kWh/m², wat een vermindering van 5,3% over het boekjaar betekent. Bij gelijkblijvende perimeter ging het gasverbruik echter iets naar boven. Het zachte weer in 2014 heeft inderdaad het goede-seizoenrendement van de verwarmingsinstallaties aangetast. Om haar prestatie te verbeteren, heeft Befimmo een nieuwe doelstelling vastgelegd bij gelijkblijvende perimeter.

1. De volledige tabellen van het direct energieverbruik zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag, op pagina 247.

2. De tabel met de verbruiksgegevens van Axento is als bijlage bij dit Verslag te vinden op pagina 248.

3. Het gebouw Axento, dat via een warmtenetwerk verwarmd wordt, is niet opgenomen in de berekening van de specifieke gegevens.

BEFIMMO			Eenheden	Perimeter	596 864 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Brutototaal	GWh	98%	46,1 ✓
		Genormaliseerd graad/dag	GWh		40,3
		Genormaliseerd graad/dag/m ²	kWh/m ²	74%	74,1
	2014	Brutototaal	GWh	100%	37,0 ✓
		Genormaliseerd graad/dag	GWh		44,8
		waarvan stookolie	GWh		0,2
Like-for-Like [LfL]	2013	Genormaliseerd graad/dag	GWh		33,8
		Genormaliseerd graad/dag	GWh		34,1
	2013-2014	Genormaliseerd graad/dag	%	75%	1%

FEDIMMO			Eenheden	Perimeter	326 751 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Brutototaal	GWh		35,5 ✓
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	87%	31,0
		waarvan stookolie	GWh		1,1
	2014	Genormaliseerd graad/dag	GWh	97%	28,2 ✓
		Genormaliseerd graad/dag	GWh		34,2
		Genormaliseerd graad/dag/m ²	kWh/m ²	85%	105,0
Like-for-Like [LfL]	2013	Genormaliseerd graad/dag	GWh		30,0
		Genormaliseerd graad/dag	GWh		29,6
	2013-2014	Genormaliseerd graad/dag	%	74%	-1%

→ Doelstellingen

Befimmo legt zich verder toe op haar verbintenis om het energieverbruik van haar gebouwen te verminderen. Ze behoudt enerzijds haar doelstelling die ze begin 2014 bepaalde en legde tegelijk een nieuwe belangrijke doelstelling vast om het verbruik te verlagen, bij gelijkblijvende perimeter [LfL].

1. Het specifiek gasverbruik (kWh/m²) in de portefeuille van Befimmo met -3% per jaar verlagen gedurende 3 jaar, of -9,0% tegen eind 2016.

De gegevens hierna vertegenwoordigen de doelstellingen voor de vermindering van het specifiek gasverbruik van 2014 tot 2016 [kWh/m²], gewogen in graad-dagen, ten opzichte van de referentieperiode 2013.

Plan 2013-2016

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

2. Nieuwe doelstelling: het gasverbruik in de portefeuille van Befimmo, bij gelijkblijvende perimeter [LfL], met -1% verminderen over de periode 2014-2015.

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

Totaal energieverbruik (GWh)¹

De (niet-genormaliseerde²) absolute en specifieke gegevens die opgenomen zijn in de tabellen hierna betreffen de totale gekochte en/of geproduceerde energie voor het gebruik

van de privatieve en de gemeenschappelijke delen van de gebouwen van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo.

BEFIMMO		Eenheden	596 864 m ²
Absolute measures [Abs]	2012	GWh	89,0
	2013	GWh	101,7
	2014	GWh	87,6
Intensity [Int]	2012	kWh/m ²	192 ✓
	2013	kWh/m ²	186 ✓
	2014	kWh/m ²	148 ✓

FEDIMMO		Eenheden	326 751 m ²
Absolute measures [Abs]	2012	GWh	44,1
	2013	GWh	55,0
	2014	GWh	45,6
Intensity [Int]	2012	kWh/m ²	172 ✓
	2013	kWh/m ²	183 ✓
	2014	kWh/m ²	136 ✓

G4-EN6

Financiële besparingen door de energiebezuiniging

De gegevens in onderstaande tabel betreffen de rechtstreekse financiële impact voor Befimmo van (i) de maatregelen om het energieverbruik te verminderen (buiten eventuele winst uit de groene certificaten van de autoproductie) en (ii) een nauwgezet beheer van de technische installaties (Green adviser, telemonitoring,

enz.) van de portefeuille tijdens de boekjaren 2013 en 2014. Deze financiële besparingen worden berekend op basis van de gemiddelde kostprijs per kWh volgens het energieleveringscontract³.

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

BEFIMMO		Perimeter	Energie (kWh)	Financiële besparing (€)
		Totale besparing	1 992 118	163 249 €
Like-for-Like [Lfl]	2012-2013	63% waarvan vermindering van gemeenschappelijke elektriciteit	979 952 ✓	105 835 € ✓
		n.v.t. waarvan zelfproductie [zonnepanelen en warmtekraftkoppelingen]	85 388	9 222 €
		74% waarvan vermindering van gas	926 778 ✓	48 192 € ✓
		Totale besparing	1 443 042	168 281 €
Like-for-Like [Lfl]	2013-2014	73% waarvan vermindering van gemeenschappelijke elektriciteit	1 530 235 ✓	165 265 € ✓
		n.v.t. waarvan zelfproductie [zonnepanelen en warmtekraftkoppelingen]	134 821	14 561 €
		75% waarvan vermindering van gas	-222 014 ✓	-11 545 € ✓

1. De volledige tabellen van het totaal energieverbruik zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag op pagina 249.

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

3. De gemiddelde prijzen voor de berekening van de financiële besparingen komen, voor de jaren 2012 tot 2014, op respectievelijk 108 €/MWh (incl. BTW) ✓ voor de elektriciteit en op 52 €/MWh (BTW incl.) ✓ voor gas. De transportkosten zijn in deze prijzen inbegrepen. De berekening van de financiële besparingen van 2013 werd wel herzien op basis van deze nieuwe informatie en de zelf opgewekte energie werd in deze besparingen opgenomen.

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

Waternverbruik(m³ en m³/m²)⁴

De absolute en specifieke gegevens van de gebouwen van Befimmo en Fedimmo die in de tabellen hierna opgenomen zijn, betreffen het verbruik van stadswater van het

distributienet, van wateropvangsystemen (regenwatertank, recuperatie van grijs water) en de winning van grondwater.

BEFIMMO		Perimeter		596 864 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Totaal (m ³)	92%	113 890 V
		m ³ /m ²	86%	0,26 V
	2013	Totaal (m ³)	88%	174 304 V
		m ³ /m ²	76%	0,28 V
	2014	Totaal (m ³)	98%	172 540 V
		waarvan water buiten netwerk		522 V
Like-for-Like [LfL]	2013	Totaal (m ³)		119 214 V
	2014	Totaal (m ³)		117 374 V
	2013-2014	Totaal (%)	73%	-1,5%

FEDIMMO		Perimeter		326 751 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Totaal (m ³)	22%	13 769
		m ³ /m ²	22%	0,19
	2013	Totaal (m ³)	66%	53 792
		m ³ /m ²	66%	0,24
	2014	Totaal (m ³)	74%	51 982 V
		m ³ /m ²	63%	0,21
Like-for-Like [LfL]	2013	Totaal (m ³)		45 341 V
	2014	Totaal (m ³)		38 222 V
	2013-2014	Totaal (%)	46%	-15,7%

→ Doelstelling

Nieuwe doelstelling: voor het eerst heeft Befimmo een kwantitatieve doelstelling bepaald voor de recuperatie van water (m³). Het is de bedoeling om 2% van de water-behoefte, bij gelijkblijvende perimeter [LfL], te dekken van de portefeuille van Befimmo tegen eind 2017, ten opzichte van een referentieperiode 2014.

In 2015 zullen twee projecten voor de winning van grondwater worden opgezet in de portefeuille van Befimmo.

4. De volledige tabellen van het waternverbruik zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag op pagina 250.

Vervuiling

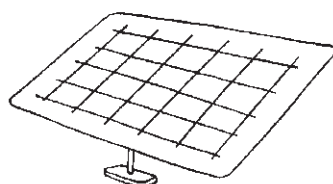
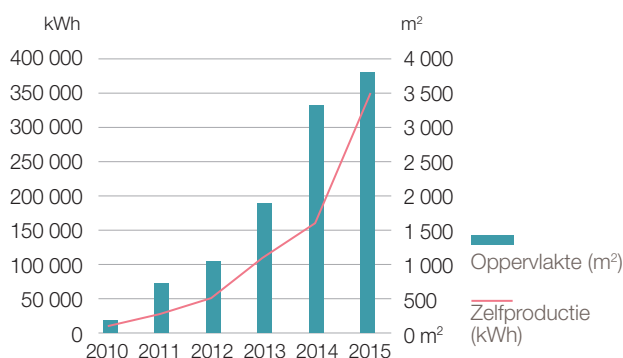
Uitstoot van broeikasgassen (in koolstofequivalent) en afvalbeheer.



Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

G4-EN3

Autoprodutie van hernieuwbare energie (kWh/m²)



Zonnepanelen (m²)

Momenteel is voor de portefeuilles van Befimmo en van Fedimmo een totale oppervlakte van zowat 3.310 m² bedekt met zonnepanelen, tegen 1.895 m² eind 2013. De doelstelling van 15% bijkomende oppervlakte per jaar werd ruim overtroffen.

→ Doelstelling

Gezien de lopende en toekomstige renovatie- en bouwprojecten zal de totale oppervlakte van zonnepanelen nog toenemen. De totale dekking zou van 3.310 m² eind 2014 naar 3.790 m² eind 2015 moeten gaan, wat een groei van nog eens 15% zou betekenen.

Warmtekrachtkoppeling

De plaatsing van warmtekrachtkoppeling in de View Building werd eind 2014 voltooid, om begin 2015 opgestart te worden. Er werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor de plaatsing van warmtekrachtkoppeling in het gebouw Brederode 9. De plaatsing zou moeten gebeuren tijdens de renovatiewerken die voor 2015 gepland zijn.

→ Doelstelling

Er zullen in 2015 nieuwe haalbaarheidsstudies uitgevoerd worden in de hele portefeuille, die van Fedimmo inbegrepen.

→ Doelstelling

Nieuwe doelstelling: voor het eerst heeft Befimmo een kwantitatieve doelstelling bepaald voor de autoprodutie van hernieuwbare energie (zonnepanelen en warmtekrachtkoppeling) die erin bestaat om 5% van de elektriciteitsbehoeften, bij gelijkblijvende perimeter [LfL], van de gemeenschappelijke oppervlaktes van Befimmo te dekken tegen eind 2017, ten opzichte van de referentieperiode 2014.

Reporting

G4-EN23

Waste-Abs

Waste-LfL

Totaal afval per type (ton)¹

De gegevens in de tabellen hierna betreffen de hoeveelheden gevaarlijk² 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 bouw-/renovatieprojecten waarvan 100% gerapporteerd wordt. De informatie over het deel afval dat verbonden is aan deze projecten, 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, enz. om de totale hoeveelheid huishoudelijk afval te verkleinen en zo het recyclagepercentage te verhogen. Zo werden in 2014 zowat 140 huurders van in totaal 16 gebouwen gesensibiliseerd, wat de gemengde afvalstoffen met meer dan 50% deed slinken tegenover 2012, voor een verhoging van het papier-/kartonvolume met zowat 36%.

-50%

Een vermindering van meer dan 50% van de gemengde afvalstoffen voor een verhoging van het papier/kartonvolume met 36%

BEFIMMO		Perimeter		596 864 m ²
Absolute measures [Abs]	Afval verbonden aan de werken	2013	100%	5 505
		Totaal		715
		2014	100%	710
	Afval verbonden aan de gebouwen in exploitatie	niet gevaarlijk		5
		Totaal	76%	1 966
		2014	97%	1 943
	Totaal	niet gevaarlijk		0
		2013	76%	7 471
		2014	91%	2 658
		Totaal		1 266 ✓
Like-for-Like [LfL]	Totaal	2013	Totaal	1 305 ✓
		2014	Totaal	1 305 ✓
		2013-2014	Totaal (%)	3% ✓

FEDIMMO		Perimeter		326 751 m ²
Absolute measures [Abs]	Afval verbonden aan de werken	2013	100%	590
		Totaal		755
		2014	100%	729
	Afval verbonden aan de gebouwen in exploitatie	niet gevaarlijk		26
		Totaal	13%	20
		2014	47%	660
	Totaal	niet gevaarlijk		n.v.t.
		2013	13%	609
		2014	42%	1 415
		Totaal		11 ✓
Like-for-Like [LfL]	Totaal	2013	Totaal	15 ✓
		2014	Totaal	15 ✓
		2013-2014	Totaal (%)	37% ✓

1. De volledige tabellen van de afvalstoffen per type zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag, op pagina 251.

2. 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.

G4-EN23

Afvalverwerking¹ (ton en %)

De gegevens in onderstaande tabellen tonen de verdeling van het totale afval naargelang het type van verwerking. Het percentage voor elke verwerking wordt in hoeveelheid uitgedrukt per inzamelaar, type en afvalcategorie.

BEFIMMO				596 864 m ²	%
Absolute measures [Abs]	Afval verbonden aan de werken en aan de gebouwen in exploitatie	2014	Gerecycleerd	1 470	55%
			Hergebruikt	125	5%
			Gecomposteerd	3	0%
			Verbrand	1 060	40%
			Ingraving / stortplaats	n.v.t.	n.v.t.
			Totaal	2 658	100%
Like-for-Like [Lfl]	Afval verbonden aan de gebouwen in exploitatie	2013	Gerecycleerd	565	56%
			Gecomposteerd	4	1%
			Verbrand	438	43%
			Totaal	1 007	100%
		2014	Gerecycleerd	544	52%
			Gecomposteerd	3	0%
			Verbrand	505	48%
			Totaal	1 052	100%
		2013-2014	Gerecycleerd	-4%	
			Gecomposteerd	-22%	
			Verbrand	15%	

FEDIMMO				326 751 m ²	%
Absolute measures [Abs]	Afval verbonden aan de werken en aan de gebouwen in exploitatie	2014	Gerecycleerd	433	31%
			Hergebruikt	26	2%
			Gecomposteerd	n.v.t.	n.v.t.
			Verbrand	424	30%
			Ingraving / stortplaats	532	38%
			Totaal	1 415	100%
Like-for-Like [Lfl]	Afval verbonden aan de gebouwen in exploitatie	2013	Gerecycleerd	9	77%
			Gecomposteerd	0	0%
			Verbrand	3	23%
			Totaal	11 ▼	100%
		2014	Gerecycleerd	12	79%
			Gecomposteerd	0	0%
			Verbrand	3	21%
			Totaal	15 ▼	100%
		2013-2014	Gerecycleerd	39%	
			Gecomposteerd	n.v.t.	
			Verbrand	27%	

Ocean House



1. De volledige tabellen van de afvalverwerking zijn te vinden als bijlage bij dit Verslag op pagina 252.

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

Uitstoot van broeikasgassen (BKG) verbonden aan de energie (ton CO₂e)²

De gegevens in de tabellen hierna betreffen de uitstoot van broeikasgassen, verbonden aan het energieverbruik van de gebouwen van Befimmo en Fedimmo (elektriciteit, gas en stookolie).

De sterke vermindering van CO₂e-uitstoot die verbonden is aan de directe en indirecte energie die bij de berekening bij gelijkblijvende perimeter [LfL] van de Befimmo-portefeuille wordt vastgesteld, is onder meer te verklaren door (i) de energiebesparende maatregelen die in het boekjaar 2014 genomen werden, (ii) de levering van meer groene energie, in het kader van de privatieve elektriciteitscontracten van

de huurders, en (iii) een gericht beheer van de technische installaties (Green Adviser, telemonitoring, enz.).

De verhoging van de factor van de CO₂e-uitstoot die verbonden is aan de niet-groene elektriciteit tussen 2013 en 2014³, verkleint echter de vermindering van de CO₂e-uitstoot die aan de indirecte energie verbonden is.

De rapporteringsperimeters, de gelijkblijvende perimeters inbegrepen, stemmen overeen met de specifieke perimeters die voordien voor elke energiebron afzonderlijk werden berekend. De factoren⁴ van de CO₂e-uitstoot hangen af van het type energie en van de energiemix van de regio. De uitstoot van CO₂e verbonden aan het transport en de benodigdheden van Befimmo corporate wordt afzonderlijk vermeld.

BEFIMMO		Perimeter	596 864 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Totaal	10 044
		kg CO ₂ e/m ²	18,9
		waarvan elektriciteitsuitstoten van de portefeuille	537
		waarvan elektriciteitsuitstoten corporate	0
		Subtotaal uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	537
	2014	waarvan gasuitstoten van de portefeuille	6 755
		waarvan gasuitstoten corporate	15
		waarvan stookolie-uitstoten	41
		Subtotaal uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	6 796
		Totaal	7 332
Like-for-Like [LfL]	2013	kg CO ₂ e/m ²	13,3
		uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	7 002 ✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	1 353 ✓
		Totaal	8 355 ✓
	2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	5 135 ✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	206 ✓
		Totaal	5 341 ✓
	2013-2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	-27% ✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	-85% ✓
		Totaal (%)	75% -36% ✓

FEDIMMO		Perimeter	326 751 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2013	Total	6 967
		kg CO ₂ e/m ²	41,4
		waarvan elektriciteitsuitstoten van de portefeuille	236
		Subtotaal uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	236
	2014	waarvan gasuitstoten van de portefeuille	5 306
		waarvan stookolie-uitstoten	0
		Subtotaal uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	5 306
		Totaal	5 542
		kg CO ₂ e/m ²	16,3
Like-for-Like [LfL]	2013	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	6 474 ✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	0 ✓
		Totaal	6 474 ✓
	2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	4 594 ✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	0 ✓
		Totaal	4 594 ✓
	2013-2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	-29% ✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	n.v.t. ✓
		Totaal (%)	74% -29% ✓

2. De volledige tabel van de uitstoot van de broeikasgassen (BKG) is te vinden in de bijlage van dit Verslag op pagina 253 tot 254.

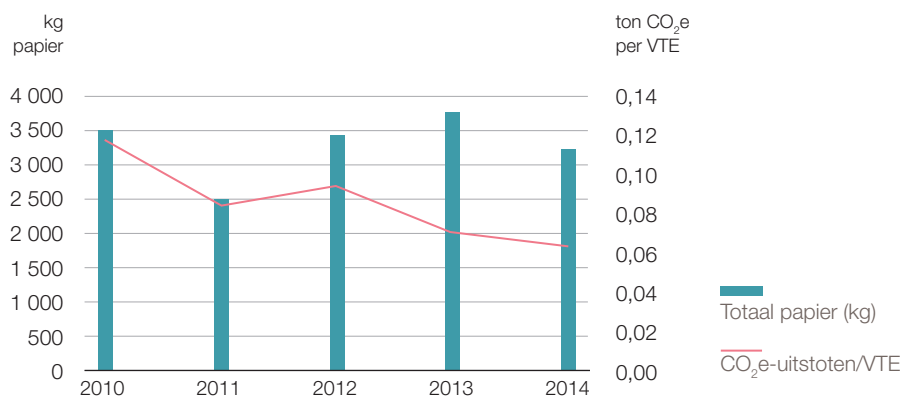
3. Stijging van 153 g CO₂e/kWh (2013) naar 181 g CO₂e/kWh (2014).

4. De volledige tabel van de CO₂e-uitstootfactoren is te vinden in de Methodologie op pagina's 112 en 113.

G4-EN17

CO₂e-uitstoot verbonden aan het gebruik van papier – Befimmo corporate (ton CO₂e)

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 medewerker bij. Dit gemiddeld papierverbruik bedroeg 53 kg/medewerker in 2013 en nam af tot 48 kg in 2014, wat dus een vermindering van 9,4%¹ is.



Eagle Building



1. Voor de berekening van de CO₂e-uitstoot verbonden aan het papierverbruik werd de omzettingfactor van 1,3157 kg Co₂e/kg papier gebruikt.

Mobiliteit

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



Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

G4-EN15

G4-EN30

GHG-Dir-Abs

CO₂e-uitstoot verbonden aan de verplaatsingen van Befimmo corporate (ton CO₂e)

Befimmo drong het gemiddeld uitstootpercentage (CO₂e/km) van haar wagenpark in 2014 met 2,4% terug vergeleken met 2013. Deze vermindering is het gevolg van de toepassing van de car policy op de nieuwe of vervangen voertuigen in de loop van het voorbije boekjaar.

De grafiek hierna omvat de CO₂e-uitstoot, verbonden aan het brandstofverbruik van de bedrijfsvoertuigen, de nodige voorafgaande uitstoot voor de fabricage en het transport van deze brandstof².

-2,4%

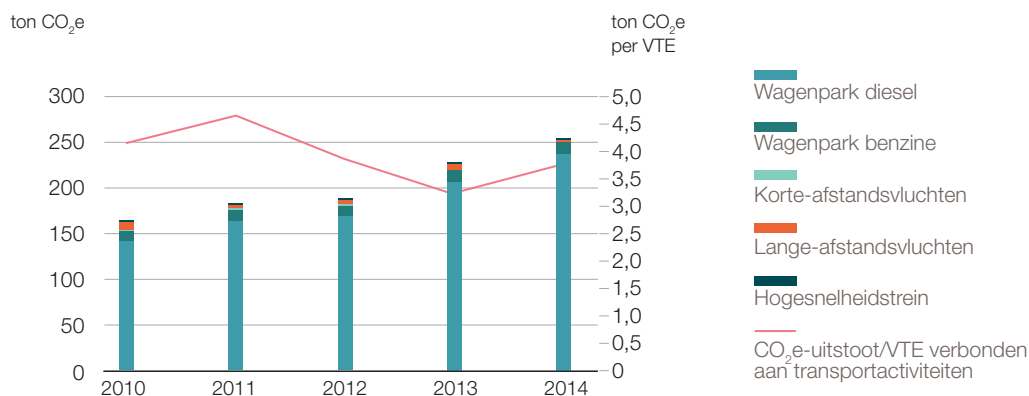
Gemiddelde vermindering van 2,4% CO₂e-uitstoot van het wagenpark van Befimmo in 2014

Elektrische wagen

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

→ Doelstelling

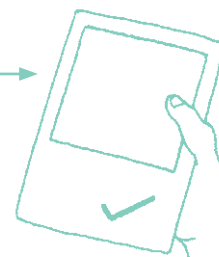
Befimmo wil haar beleid van bewustmaking van haar team voortzetten. Ze wil een mobiliteitsplan opmaken om de duurzame mobiliteit aan te moedigen (aansporen om te carpoolen, om het openbaar vervoer te gebruiken, of voor wie sportiever aangelegd is, de fiets, enz.).



2. De tabel met de uitstootfactoren die verbonden zijn aan de vervoermiddelen staat in de Methodologie op pagina's 112 en 113.

Certificatie

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



Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

G4-PR3

Milieumanagementsysteem, ISO 14001 gecertificeerd

In 2010 voerde Befimmo een Milieumanagementsysteem 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.

Eind 2013 werd het Milieumanagementsysteem (MMS) onderworpen aan een audit met het oog op de certificatie-update na drie jaar. Deze audit bevestigde dat de bepalingen volgens de vereisten van de ISO 14001-norm werden toegepast in de doorgelichte processen en activiteiten.

→ Doelstelling

In 2015 zal Befimmo zich vooral toespitsten op de verdere ontwikkeling, de vereenvoudiging en de verbetering van haar Milieumanagementsysteem, dat de ISO 14001-certificatie kreeg, met ISO 9001 in het vizier.



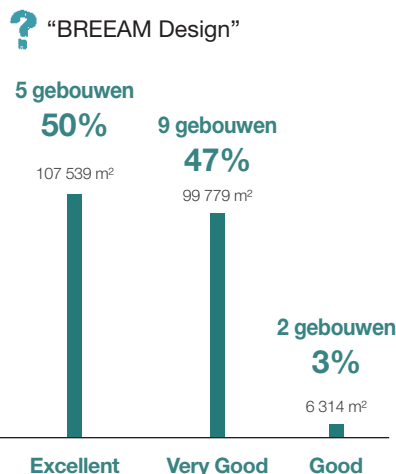
G4-PR3

Cert-Tot

CRESS-CRE8

BREEAM Design en Post-Construction

De grafiek hierna toont de BREEAM Design certificaties die werden bekomen voor gebouwen in renovatie of in aanbouw van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo. Al deze projecten samen betreffen 16 gebouwen¹ voor een totale oppervlakte van 213.632 m².



1. Projecten WTC IV en Quatuor inbegrepen.

G4-PR3

Cert-Tot

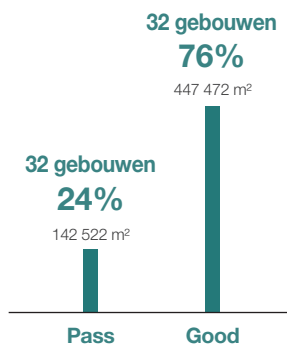
CRESS-CRE8

BREEAM In-Use

BREEAM In-Use Asset (# activa)

De grafiek hierna toont de BREEAM In-Use (Asset) certificaties die werden bekomen voor gebouwen in exploitatie van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo². Het gaat om 64 gebouwen voor een totale oppervlakte van 589.994 m².

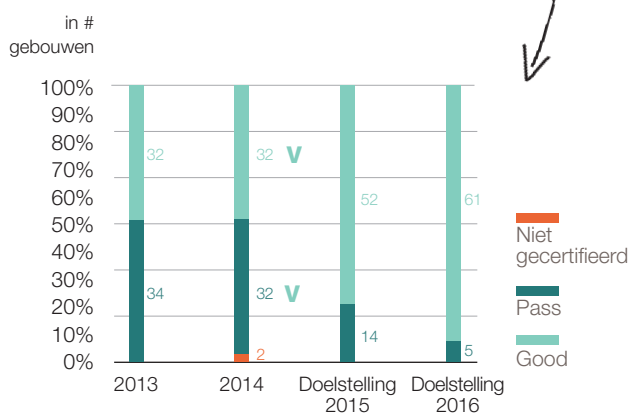
? "BREEAM In-Use Asset"



→ Doelstelling

Befimmo zal verdergaan op de weg naar de verbetering van de score van haar portefeuille om eind 2016 rond te zijn. Om strategische redenen zal de score Pass van vijf gebouwen niet opgetrokken worden.

De score van de gerenoveerde gebouwen wordt geval per geval herbekeken na voltooiing van de werken. De maatregelen voor de verbetering van de BREEAM In-Use (Asset) score van de 18 gebouwen van het Ikaros Park zullen in de loop van 2015 ingevoerd worden.

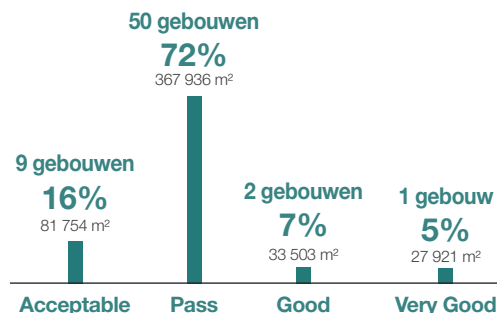


2. Voor de portefeuille Fedimmo zijn maar twee gebouwen gecertificeerd.
3. Voor de portefeuille van Fedimmo is maar één gebouw gecertificeerd.

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 Fedimmo³. Het betreft 62 gebouwen voor een totale oppervlakte van 511.114 m².

? "BREEAM In-Use Management"



→ Doelstelling

Befimmo zal in 2015 twee gebouwen specifiek laten onderzoeken, om de toegevoegde waarde van de verbetering van de BREEAM In-Use (Management) score van haar portefeuille te beoordelen. In voorkomend geval zullen er nieuwe doelstellingen worden bepaald.

Media



Methodologie G4-22

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

De rapporteringsmethodologie die in 2014 werd gehanteerd, verschilt niet erg ten opzichte van 2013, met uitzondering van alle maatregelen die genomen werden om aan te sluiten op de nieuwe versie¹ van de Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting van de EPRA.

Algemene opmerkingen

Bepaalde – volledige of gedeeltelijke – bijkomende historische gegevens die bekomen werden nadat het laatste Jaarlijks Financieel Verslag verscheen, konden, na controle, bij de al gepubliceerde gegevens opgenomen worden. Dit zou eventuele verschillen met vroegere publicaties kunnen verklaren.

Daarnaast werden enkele kleine aanpassingen aangebracht aan de gegevens, met het oog op de verbetering van de kwaliteit en de juistheid van de geconsolideerde gegevens van de niet-financiële verslaggeving, namelijk:

- > de update van de GLA-oppervlaktes (Global Lettable Area) na eventuele hermetingen van gebouwen;
- > de toetsing en de update van de nodige omzettingfactoren voor de berekening van de CO₂e-uitstoot en ook de aanpassing van de omzettingfactoren 2013 die in het kader van de afvalrapportering werden gebruikt;
- > de controle van de juistheid en de update van de tariefgegevens van de energieleveringscontracten die werden benut in het kader van de berekening van de financiële besparingen dankzij de energiebezuiniging;
- > de integratie van de gegevens die verbonden zijn aan de autoproduktie van energie (elektriciteit) in de gegevens betreffende het relatief en het absoluut elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen.

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 land, per regio en per leeftijd van de gebouwen, uitgedrukt in percentage in de tabellen hierna.

Geografische spreiding²

Portefeuille van Befimmo			
	2012	2013	2014
GLA Totaal (m²)	518 387	606 346	596 864
Brussel	66%	61%	62%
Vlaanderen	28%	34%	34%
Wallonië	3%	3%	2%
Luxemburg	3%	2%	2%

Portefeuille van Fedimmo			
	2012	2013	2014
GLA Totaal (m²)	332 662	332 663	326 751
Brussel	33%	33%	34%
Vlaanderen	42%	42%	43%
Wallonië	24%	24%	23%

Verdeling per ouderdomsklasse

Voor het eerst werd ook een segmentering per ouderdomsklasse gemaakt, op basis van de oppervlaktes op 31 december 2014. De gebouwen zijn verdeeld naargelang hun bouwjaar of, in voorkomend geval, het jaar waarin ze hun laatste zware renovatie ondergingen. Dit zijn ingrijpende werken aan de mantel, de structuur en/of de primaire installaties van het gebouw. Na zware renovatie wordt aangenomen dat het gebouw aan een nieuwe levenscyclus begint.

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 2014 op pagina 129.

De oppervlaktes die boven elke tabel worden vermeld, komen overeen met de oppervlaktes op 31 december 2014.

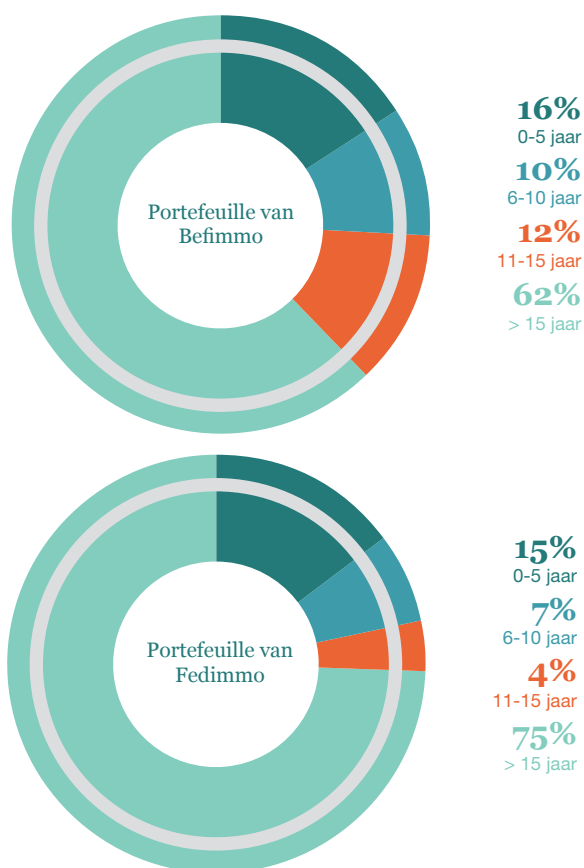
De berekening bij gelijkblijvende perimeter

De berekening, bij gelijkblijvende 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 immers 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. Het is belangrijk om te melden dat de methode van de berekening bij gelijkblijvende perimeter gewijzigd werd voor de rapportering 2014, om aan te sluiten op

1. 2^{de} versie | september 2014.

2. Om diverse redenen verschilt de geografische spreiding in de milieuverslaggeving lichtjes van deze in de financiële en vastgoedrapportering. In de milieuverslaggeving zijn de gebouwen Eagle, Fountain Plaza, Ikaros, Planet, Ocean House en Media opgenomen bij Vlaanderen en het gebouw Waterloo Office Park in Wallonië en niet in de Brusselse rand, zoals het geval is in de financiële en vastgoedverslaggeving.

Verdeling per ouderdomsklasse³



deze van de EPRA. Vroeger, en tot eind 2013, sloot Befimmo de gebouwen met een variatie van meer dan 10% in de bezettingsgraad uit de perimeter uit.

De berekening van het specifiek verbruik (kWh/m²)

Met het oog op een zekere samenhang in het specifiek verbruik en om te garanderen dat het representatief is, worden bepaalde gebouwen uit de perimeter uitgesloten, maar dan enkel voor de berekening van het specifiek verbruik (kWh/m²). Dat is het geval:

- > van de gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan;
- > van de gebouwen voor een andere bestemming dan kantoren (voor 2014 is enkel een deel van een gebouw betrokken, dat een binnenzwembad/fitnessruimte huisvest);
- > van de gebouwen met onvolledige verbruiksgegevens;
- > van de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezettingsgraad van minder dan 50%⁴ (berekend op basis van de maandelijkse bezettingshistoriek).

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 privaat oppervlaktes die in 2012 werd gehanteerd bevestigd en behouden voor 2013 en 2014;
- > worden de gegevens van het 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.

CO₂e-uitstootfactoren (g CO₂e/kWh)

Type	2011	2012	2013	2014
Gas	-	-	188	188
Normale elektriciteit	158	168	153	181
Groene elektriciteit	0	0	0	0
Warmtenetwerk	43	43	43	43

CO₂e-uitstootfactoren (kg CO₂e/liter) (kg CO₂e/km)

Type	2009-2014	eenheden
Diesel	2,662	kg CO ₂ e/liter
Benzine	2,425	kg CO ₂ e/liter
Vliegtuig (korte-afstandsvlucht)	0,126	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (lange-afstandsvlucht)	0,113	kg CO ₂ e/km
Trein	0,015	kg CO ₂ e/km

3. Op basis van de oppervlakte op 31 december 2014.

4. 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 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.

Het team

G4-DMA

G4-35

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, evenals hun dagelijkse bijdrage zijn onontbeerlijk om de 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 kenmerken de identiteit van Befimmo en zijn Engagement, Teamgeest en Professionalisme.

De belangrijkste prioriteiten die samen met de betrokken partijen bij deze thematiek werden bepaald, zijn **welzijn**, **ethiek** en **dialogo**.

Belangrijkste thema's volgens de betrokken partijen



G4-LA1 G4-LA2 G4-LA6 G4-9 G4-10 G4-11

Sociale indicatoren

Op 31 december 2014 bestond het team uit 69 mensen (57% mannen en 43% vrouwen). Allen zijn vast in dienst met een bediendecontract van onbepaalde duur.

Befimmo doet ook occasioneel een beroep op uitzendkrachten.

Op diezelfde datum was 87% van de medewerkers van Befimmo voltijds in dienst en 13% deeltijds (tijdscredieten inbegrepen). Alle deeltijdse medewerkers krijgen dezelfde extra-legale voordelen. Deze 13% bestaat op 31 december 2014 uitsluitend uit vrouwen.

In het team heeft meer dan de helft een universitair diploma en heeft 54% 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 41 jaar. In het boekjaar 2014 ont-haalde Befimmo acht nieuwe medewerkers en nam ze van negen afscheid.

Befimmo registreerde in het voorbije boekjaar twee arbeids-ongevallen, maar geen enkel geval van beroepsziekte. Het ziekteverzuim¹ tijdens het voorbije boekjaar ligt op 2,13% van het totaal aantal gepresteerde uren, wat lichtjes onder het gemiddeld percentage van 2,5%² ligt voor alle Belgische ondernemingen, alle sectoren door elkaar.

Befimmo valt onder het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, ook Paritair Comité 218 genoemd, dat voor alle teamleden geldt.

De Vennootschap past marktconforme vergoedingen toe die heel wat hoger liggen dan de verplichte minimale loon-schalen. Het loonpakket van het bediendepersoneel van Befimmo bevat onder meer een extralegaal pensioen. Dit stelsel garandeert een vervangingsinkomen in verhouding tot het loon bij pensioen (Defined Benefits) en afhankelijk van de diensttijd bij de Vennootschap. Daarnaast genieten de werk-nemers een volledige dekking inzake gezondheidszorg.

➔ Meer informatie is te vinden in de toelichting
"Personeelsbeloningen" **G4-EC3**

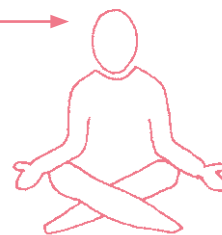
Lambermont



1. Ziekteverzuim: verhouding tussen het aantal uren ziekte van korte duur (<30 dagen) en het totaal aantal gepresteerde uren.
2. Bron: "Verzuimrapport" 2014, SDWorx.

Welzijn G4-56

Evenwicht tussen beroepsleven en privé-leven, gezondheid en veiligheid van de medewerker, de werkomgeving en -sfeer.



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.

Efficiëntie en welzijn

In 2014 bleef Befimmo bijzondere aandacht schenken aan het welzijn van haar werknemers. De resultaten van de tevredenheidsenquête die eind 2013 werd uitgevoerd, werden begin 2014 uitgebreid en transparant voorgesteld aan de medewerkers. Meteen tekenden zich een aantal pistes voor actie af. Uit de enquête bleek dat er gesleuteld kon worden aan het evenwicht tussen het privé-leven en het beroepsleven. Er werd een denkoefening rond dat gegeven gestart.

In die optie werd op het einde van het jaar een seminarie over het thema "work-life balance" georganiseerd, waar iedereen kon aan deelnemen. De opleiders benadrukten het belang van een evenwichtig leven en reikten efficiënte en concrete instrumenten aan om vat te blijven hebben op het eigen leven, onder meer met een persoonlijk actieplan voor evenwicht en persoonlijke ontplooiing. In 2015 zal ook een nieuwe opleidingscyclus lopen, die zal ingaan op stressmanagement en het voorkomen van burn-out.

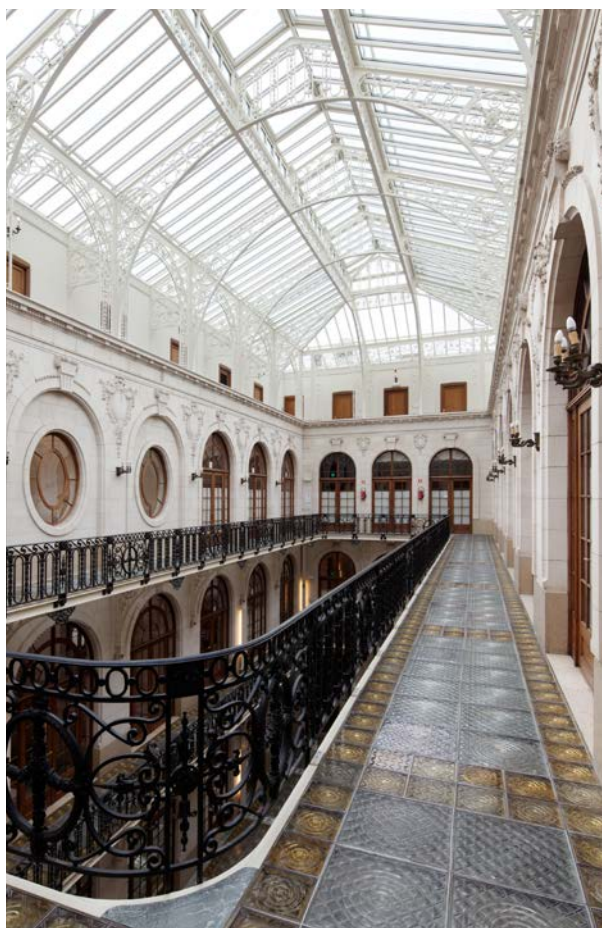
In die denkrant neemt Befimmo, samen met haar MVO-cel en werkgroepen, de nieuwe wereld van het werk onder de loep, de zogenoemde "New Ways of Working" (NWOW). Een flexibele werkplek aanbieden die aangepast is aan de moderne technologieën, die uitwisseling en creativiteit stimuleert maar met oog voor het evenwicht van de medewerkers, dat is de visie die Befimmo zich wil eigen maken, zeker als "leverancier van kantoren", maar in alle logica te beginnen bij de eigen werking. Dit is uiteraard een proces van lange adem, dat per fase moet beoordeeld worden, om te komen tot een realistisch project dat rekening houdt met de typische kenmerken van de Vennootschap.

Befimmo koos voor een tweejaarlijkse tevredenheidsenquête en dus zou de volgende eind 2015 op stapel moeten gezet worden.

New Ways
of Working



Meir





Comité B+ en maatschappelijke acties

Het Comité B+ werd in 2011 opgericht op initiatief van het personeel en met steun van de Effectieve Bedrijfsleiders. Het zette sindsdien verder acties op voor de organisatie van sportieve, culturele, feestelijke, familiale en liefdadigheidsactiviteiten. In 2014 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).

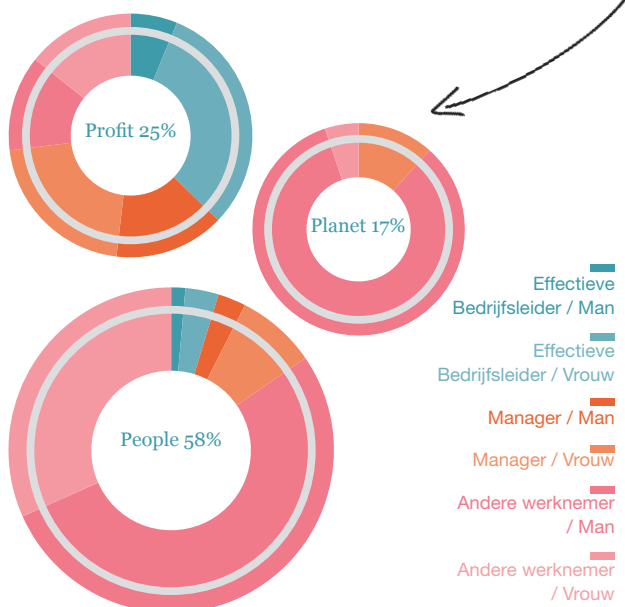
Gezien het grote succes in de vorige jaren organiseerde het Comité weer bloedinzamelingen in zijn lokalen van het gebouw Goemaere en bood de andere huurders van het gebouw meteen de kans om deel te nemen aan de actie. Deze bloedinzamelingen zullen ook de volgende jaren nog plaatsvinden. Een aantal personeelsleden werkte ook mee aan de Veertiendaagse van het Rode Kruis. Zij droegen bij tot de verkoop van pleisters en zelfklevers van de lokale afdeling van Oudergem, ten voordele van het programma "Vakantie voor iedereen", een vakantiecamp voor maatschappelijk kwetsbare kinderen.

De grootste sportievelingen deden ook mee aan de 20 km van Brussel onder de vlag van de Brailleliga. Tot slot werden de medewerkers vlak vóór de eindejaarsfeesten uitgenodigd om pakjes met lekkers samen te stellen die uitgedeeld werden aan de daklozen van Brussel. Drie personeelsleden vergezelden het Rode Kruis om de pakjes uit te delen en hebben voor het team van Befimmo een reportage gemaakt over deze ervaring.

→ Doelstelling

Het Comité B+ is van plan om zijn sociale actie in 2015 verder te zetten. Omdat de deelnemers zo gemotiveerd zijn, zullen de meeste voornoemde operaties herhaald worden. Van haar kant zal de Vennootschap haar steun blijven geven aan de initiatieven van het Comité B+ in het kader van de filantropische activiteiten die het aan het team voorstelt.

Uren opleiding (buiten de taalopleidingen)
verdeeld volgens de drie pijlers,
per geslacht en per categorie (2014)



G4-LA9 G4-LA10 G4-LA11

Evaluatie en opleiding

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 verder in 2014.

Naast de taalopleidingen en de individuele opleidingen bood Befimmo ook alle personeel een opleiding rond het thema van het evenwicht tussen het privé-leven en het beroepsleven aan, zoals hiervoor vermeld. Ook werd opnieuw een programma voor de ontwikkeling van de competenties in leadership georganiseerd voor de nieuwe managers. De interne opleidingen van de nieuwe medewerkers over het campagne in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid en de ISO 14001 certificatie van de Vennootschap werden ook voortgezet. En tot slot werkten de afdeling MVO en de milieucel een beleid uit voor de sensibilisering in verband met het energieverbruik van de medewerkers, zowel op kantoor als thuis. De milieucel deed inderdaad het voorstel om zijn competenties in energieboekhouding ten dienste van alle andere medewerkers te stellen, in het kader van de "Befimmo Energy Challenge". Elke medewerker die zijn persoonlijke meterstanden maandelijks wil opnemen en overmaken aan de cel krijgt zo de mogelijkheid om maandelijks verslag te krijgen over het verbruik thuis, met een grafiek als ondersteuning. Het gaat om een sensibiliseringsactie omdat ze slaat op ieders beheer van de eigen middelen en zo het beleid dat Befimmo op grotere schaal voert, goed kan illustreren.

Befimmo heeft ook haar jaarlijkse beoordelingsproces herzien, dat al geldt voor alle medewerkers van de Vennootschap. Er werden voor alle medewerkers van Befimmo generieke competenties bepaald en gekoppeld aan de drie waarden van de Vennootschap. Dit trekt de band met de bedrijfscultuur aan. Ze werden beoordeeld voor elke medewerker. Een belangrijker en gedetailleerder deel van de beoordeling wordt vanaf nu gewijd aan het ontwikkelingsplan van de medewerkers, om hun competenties, hun mate van motivatie en hun welzijn op een hoog peil te houden. De focus ligt hier vooral op ieders ontwikkelingspijlers en de opleidingsbehoeften om daarin te slagen. Begin 2015 vindt een debriefing van het gedeelte "ontwikkeling" van de beoordeling plaats. Dit gebeurt samen met alle managers om de nodige opleidingen voor de individuele en collectieve ontwikkeling van de werknemers te kunnen organiseren.

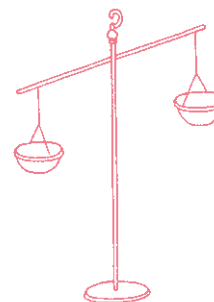
In het voorbije boekjaar noteerde Befimmo een gemiddelde van **33 uren opleiding per medewerker**, waarvan iets meer dan de helft uit taallessen bestond.

→ Doelstelling

Het resultaat van het nieuwe beoordelingsproces benutten voor een betere organisatie van het opleidingsaanbod.

Ethiek

Ethische werkwijzen in het human resources management en de aanwerving.



Befimmo stelt zich op als een Vennootschap die openstaat voor diversiteit, met respect voor ieders identiteit.

In de loop van het boekjaar 2014 werd geen enkele klacht inzake de tewerkstelling ingediend.

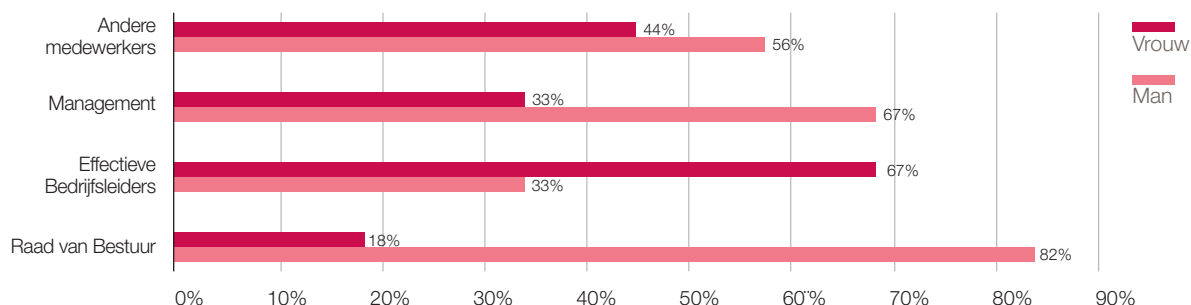
G4-LA16

G4-10

Sociale indicatoren

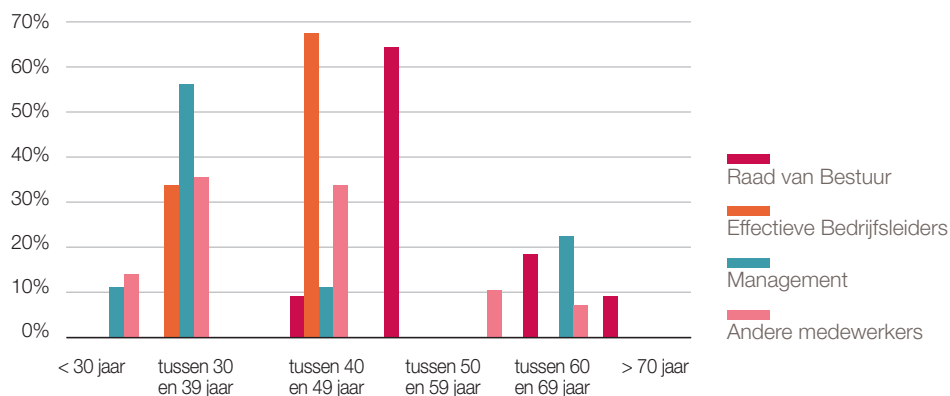
G4-LA12

Samenstelling van de bestuursorganen en verdeling van de medewerkers per geslacht | 31 december 2014



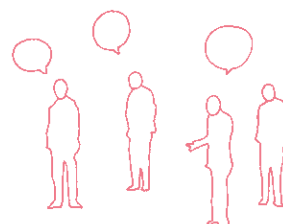
G4-LA12

Samenstelling van de bestuursorganen en verdeling van de medewerkers per leeftijd | 31 december 2014



Dialogoog

Geregeld in dialoog gaan met het team.



Befimmo spande zich verder in om de communicatiestromen in het team te versterken en te diversifiëren.

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Sensibilisering van het team

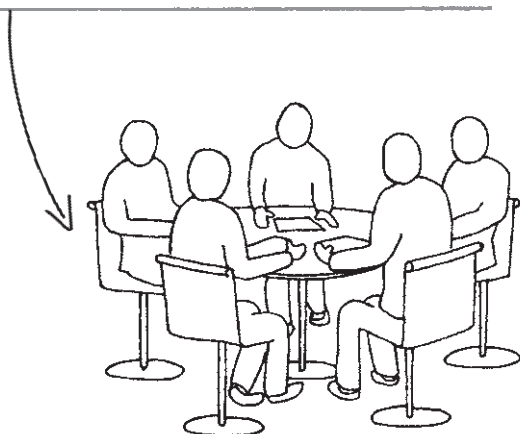
Het intranet, dat in de enquête van 2013 gewaardeerd werd als een nuttig instrument in de Vennootschap, bleef één van de belangrijkste motoren van de communicatie.

Om de informatie nog vlotter te doen doorstromen, stimuleerde Befimmo de organisatie van interne “breakfast presentations”, door leden van het team of van de afdelingen. Het kon over allerlei onderwerpen gaan, om zo bepaalde luiken van de activiteit van de Vennootschap in de kijker te plaatsen.

Befimmo is zich sterk bewust van het potentieel van haar team en grijpt ook elke gelegenheid aan 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. Zo is er nu ook een beoordelingsformulier om telkens in te vullen na opleidingen, seminars, groepsactiviteiten of andere.

→ Doorlopende doelstellingen

De interne communicatie verbeteren, de interne relaties en de doorstroming van informatie vergemakkelijken en de creativiteit en deelname van het team verhogen.



Central Gate

De huurders

G4-DMA

G4-35

Befimmo hecht veel belang aan de huurders en gebruikers van haar vastgoedportefeuille.

Ze wil haar huurders binden met een aanbod van ruimtes van kwaliteit, die sterk presteren op het gebied van bereikbaarheid, milieubeheer en kosten.

Befimmo beschikt over een team van gemotiveerde professionals (commercieel, technisch, beheer, enz.), die rapporteren aan de Chief Operating Officer (COO). Allemaal willen ze de kwaliteit van de service aan de klant verbeteren. De tevredenheid, **de dialoog tussen eigenaar en huurder** en de **veiligheid en gezondheid van de huurders** zijn prioriteiten voor Befimmo en zijn ook essentieel in de ogen van al haar betrokken partijen. In deze optiek bepaalde Befimmo concrete acties die ze wil invoeren, zoals de opzet van een nieuwe Helpdesk, de aanmaak van een communicatieplatform voor de huurders, enz.

Bovendien kon Befimmo door de integratie van de property management activiteiten in mei 2013 rechtstreeks in contact staan met haar huurders en zo beter vooruitlopen op hun behoeften en ze proactiever sensibiliseren voor de milieukwesties. Dankzij deze integratie is ze de dagelijkse gesprekspartner van de huurder geworden.

Belangrijkste thema's volgens de betrokken partijen



Dialogo

- > De huurders bewust maken / sensibiliseren – “groene huurovereenkomst”
- > Gemeenschappelijk project met de huurders en hun gemeenschap
- > Tevredenheidsenquête
- > Klantenbinding
- > De beheerder en het onderhoudsbedrijf naar voor schuiven als koppelteken tussen eigenaar en huurder
- > Aspect new ways of working
- > Helpdesk 24/24

Befimmo verbindt er zich toe om:

- > een aanpak **uit te werken** die op de huurklanten gericht is
- > haar huurders **te sensibiliseren** voor de aspecten van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid
- > de dialoog met haar huurders en de opvolging van hun vragen **te verbeteren** en concrete acties in te voeren



Gezondheid & Veiligheid

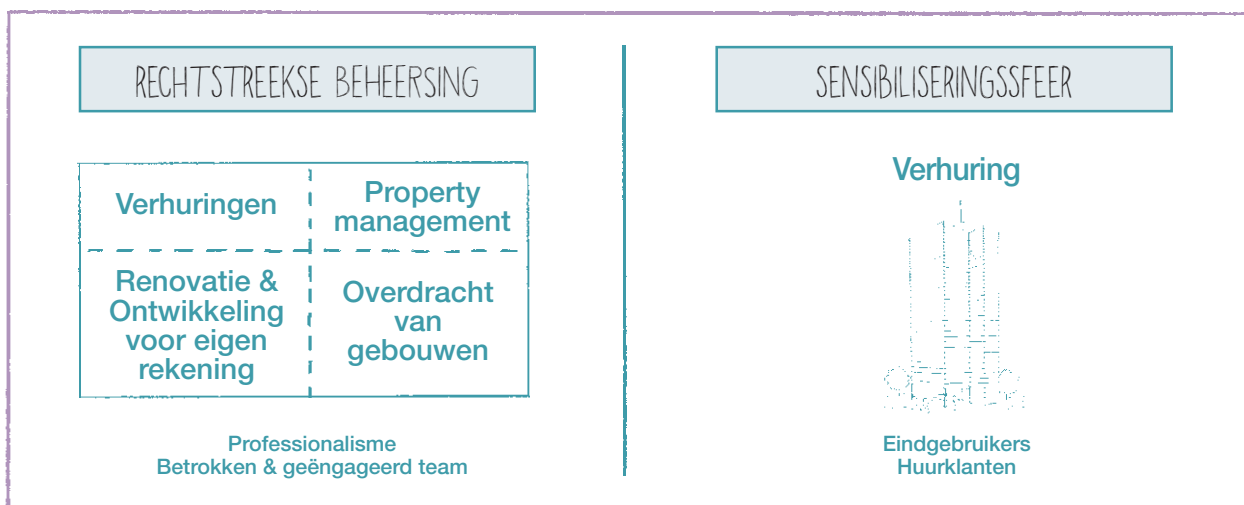
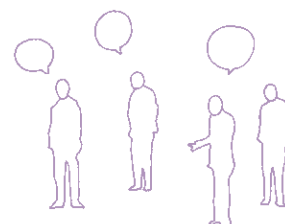
- > Kwaliteit van de binnenlucht
- > Veiligheid van de gebouwen
- > Betrouwbare en reglementaire materialen

Befimmo verbindt er zich toe om:

- > **zich te vergewissen** van de veiligheid van haar huurders in de gebouwen, met bijzondere aandacht voor de werken in bewoonde gebouwen
- > **zich te vergewissen** van de goede luchtkwaliteit in de gebouwen van haar portefeuille
- > duurzame materialen van goede kwaliteit **te gebruiken**

Dialogo

Geregeld in dialoog gaan met de (huidige en potentiële) huurders.



➡ WAARDECREATIE OP LANGE TERMIJN VOOR ALLE BETROKKEN PARTIJEN ⬅

Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

G4-EN27

Terbeschikkingstelling van een milieusamenwerkingsovereenkomst

Befimmo stelt haar huurders een milieusamenwerkingsovereenkomst (vroeger green lease genoemd) voor, verbonden aan elke huurovereenkomst. Deze overeenkomst zet de eigenaar en de huurder aan om hun uiterste best te doen om de milieuprestatie van het gebouw en van de gehuurde ruimtes te verbeteren (vermindering van het verbruik van de energiebronnen, van de afvalproductie, van de koolstofemissies, enz.). Ze is bedoeld voor de nieuwe huurders, maar wordt geleidelijk ook aan alle bestaande huurders voorgelegd.

→ Doelstelling

De doelstelling van 2015 en 2016 is om deze overeenkomst voor ondertekening voor te leggen aan de huurders om ze te sensibiliseren, te begeleiden en te adviseren om samen oplossingen te zoeken om hun verbruik terug te schroeven en jaarlijks op te volgen en de impact van de ingevoerde maatregelen te toetsen. Deze doelstelling is dus verbonden aan de vermindering van het privaat energieverbruik, bij gelijkblijvende perimeter, van -1% per jaar gedurende drie jaar. Dit document, dat opgesteld werd in samenwerking met het property management, zal door de technische milieucel (TMC) geleidelijk worden overgemaakt aan de nieuwe huurders en ook aan de bestaande huurders.

Het belangrijkste privaat elektriciteitsverbruik werd opgelijst en het is de bedoeling om de huurders van 6 gebouwen (één enkele huurder) in 2015 te ontmoeten en van 8 gebouwen (meerdere huurders) tegen eind 2016.

G4-EN27

Terbeschikkingstelling van een Building User Guide (BUG)

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 15 gebouwen in één van beide landstalen. Er is een vertaling gepland voor juni 2015. 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

De doelstelling voor 2017 is de BUG's op te maken en te overhandigen voor alle Befimmo-gebouwen die het property management beheert. Het gaat in totaal om 53 gebouwen. De property manager zal dit document overmaken aan de nieuwe huurders en ook aan de bestaande huurders.

G4-EN27

Terbeschikkingstelling van een FMIS (Facility Management Information System)

Er zal een hoog presterend FMIS ter beschikking van de huurders van de Befimmo-portefeuille worden gesteld. Het gaat om een instrument dat zal mogelijk maken om het beheer van het property management te optimaliseren en om de vragen van de huurders vlot op te volgen. Het is een geautomatiseerd systeem voor het hele beheer van de exploitatie van de gebouwen, met de planning, de uitvoering en de opvolging van de diensten van de Property Manager.

→ Doelstelling

Dit FMIS is een online samenwerkingsplatform dat huurders (en leveranciers) 24/24 en 7/7 een beveiligde externe toegang biedt en waarover ze tegen eind 2015 zouden moeten kunnen beschikken.

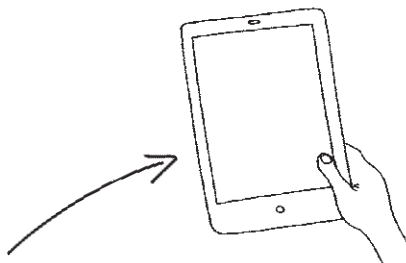
G4-EN27

Aanleg en terbeschikkingstelling van een communicatieplatform

Befimmo wil de dialoog met haar huurders verbeteren door ze een communicatieplatform ter beschikking te stellen, van het type intranet, om er de documenten van het property management en milieudocumenten, de milieusamenwerkingsovereenkomst en de BUG op te plaatsen, om ze toegang te bieden tot de monitoring per gebouw, enzovoort, maar ook om privative informatie uit te wisselen.

→ Doelstelling

Dit platform zal in een tweede etappe aangelegd worden, na de opzet van het FMIS, en zou dus tegen eind 2016 ter beschikking van de huurders moeten zijn.

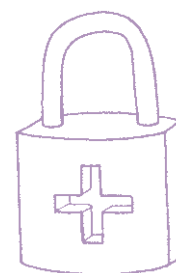


Wiertz



Veiligheid & Gezondheid

Responsabilisering in verband met de veiligheid en de gezondheid van de huurders.



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.

Incidenten G4-PR2 G4-PR9

In het boekjaar 2014 werd geen enkel groot incident gemeld.

Er werd onlangs een property manager aangeworven die, deeltijds, de rol van Risk Coordinator vervult. 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.

Project WTC IV



Governance

G4-DMA

G4-35

G4-46

G4-57

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 referentiecode 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 GVV 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. Ze oefent ook de functie van Compliance Officer uit en ziet in deze hoedanigheid toe op de naleving van de interne regels en procedures om de risico's van marktmisbruik te voorkomen.

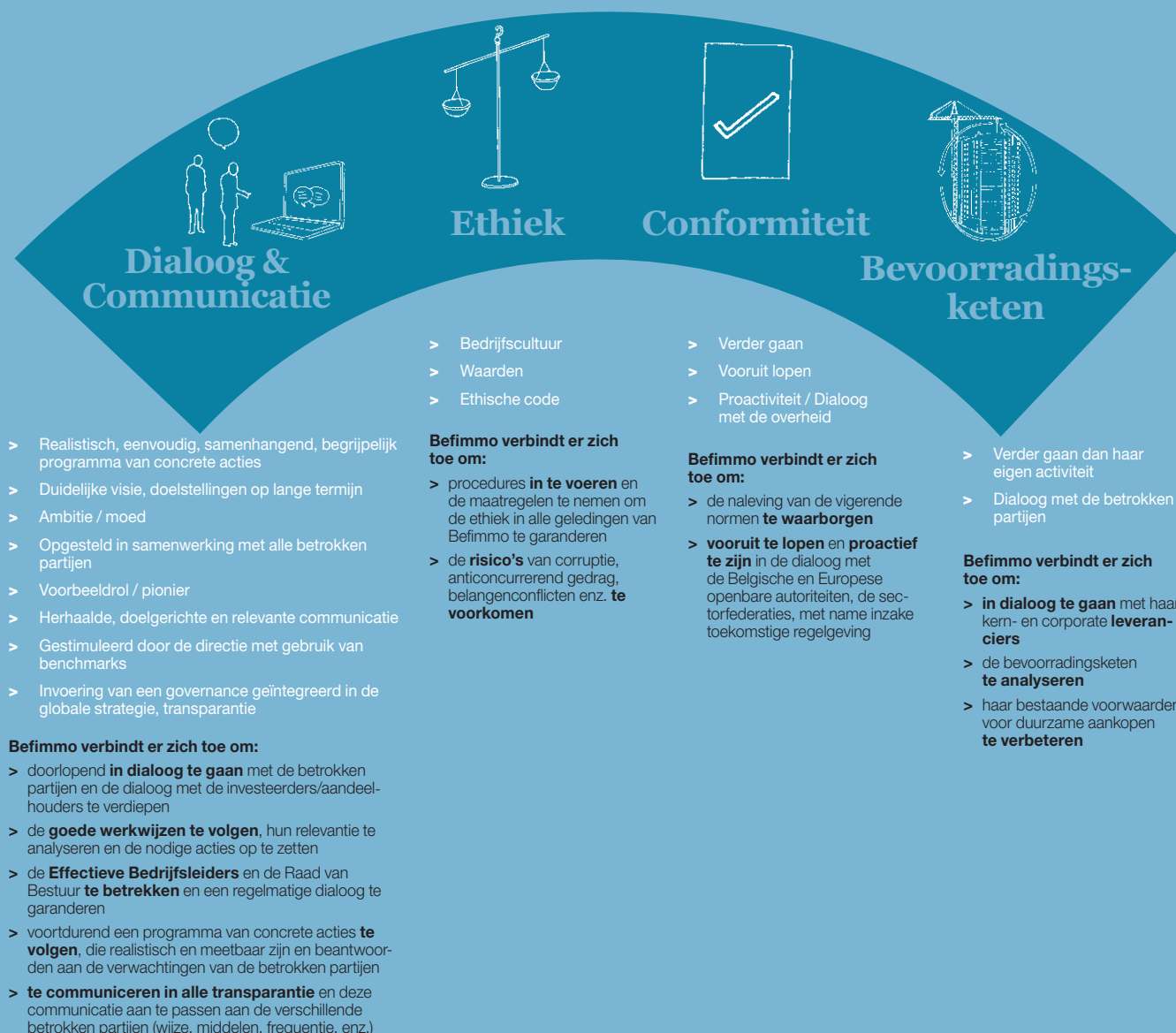
→ “Corporate-governanceverklaring”

Befimmo schenkt ook bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en aan de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de financiële en niet-financiële mededelingen.

In het besef dat een groot deel van haar impact op het milieu, maar ook op de maatschappij zich vooral stroomopwaarts van haar waardeketen situeert, wil Befimmo haar verantwoordelijkheid nog uitbreiden buiten het kader van haar eigen activiteit en haar leveranciers sensibiliseren met een verantwoordelijk beheer van haar bevoorradingsketen.

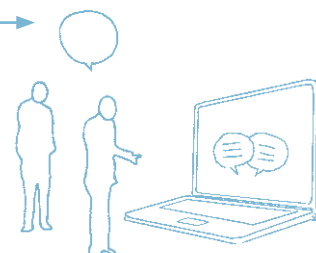
De belangrijkste prioriteiten die aan dit thema verbonden zijn, zijn **de dialoog en de communicatie met de betrokken partijen, de ethiek, de conformiteit en de bevoorradingsketen**.

Belangrijkste thema's volgens de betrokken partijen



Dialogo & Communicatie

In dialoog gaan met de mensen en entiteiten die beïnvloed worden door de activiteiten van de Vennootschap en transparant communiceren over de opgezette initiatieven en hun opvolging.



Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

G4-26

Dialogo

In het kader van een proces voor de voortdurende verbetering van haar beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid heeft Befimmo eind 2013 een materialiteitsstudie uitgevoerd en een proces voor voortdurende dialoog met al haar betrokken partijen ingezet (werknemers, huurders, investeerders, overheid, leveranciers, bestuurders, enz.).

→ Doelstelling

De doelstelling van Befimmo is de regelmatige dialoog met al haar betrokken partijen voortdurend te verbeteren, met gebruik van meer dynamische communicatiemiddelen en deze toe te snijden op elke betrokken partij (website voor de investeerders, intranet voor het team, presentaties, rapporten, het toekomstige extranet voor de huurders, enz.), maar ook door verder de vragenlijsten te beantwoorden van het CDP, de GRESB, enz. die de institutionele investeerders publiceren.

? "CDP, GRESB"



G4-PR7

G4-32

Transparante communicatie

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 en van de vastgoedsector GRI-CRESS. Dit jaar had Befimmo de ambitie om zich voor heel haar verslag te schikken naar de nieuwe versie van het GRI, "G4" ("Conformiteit" - Basiscriteria).

Erkenningen G4-15

Op het vlak van de verslaggeving werden in het boekjaar 2014 volgende erkenningen en prijzen toegekend:

- > Befimmo kreeg de prijs voor het beste Belgisch rapport duurzame ontwikkeling die uitgereikt wordt door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren voor haar Verslag 2013;
- > Befimmo kreeg de "EPRA Gold Annual Report" prijs voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2013 en de "EPRA Bronze Sustainability Report" prijs voor haar MVO-verslag;
- > Befimmo kreeg de score van 70%, wat overeenkomt met het 'Green Star' statuut van GRESB;
- > Befimmo verbeterde alweer haar CDP-score en behaalde 83B (Disclosure & Performance Score) voor de CDP-vragenlijst 2014 en gaat zo boven het gemiddelde van de vastgoedsector.

→ Doelstelling

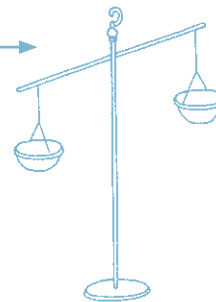
De online communicatie voortzetten en voortdurend verbeteren, volgens de vigerende referentienormen.

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.



Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

G4-SO4

Ethische code, dealing code en governanchecharter

In de loop van het boekjaar 2014 werd de dealing code geüpdatet. Deze werd vervolgens op het intranet van de Vennootschap geplaatst ter attentie van het hele team. Deze update zal gevolgd worden door een informatiesessie om het team te sensibiliseren voor de inhoud van dit document. Vervolgens zal dit document door elke medewerker van het team moeten goedgekeurd en ondertekend worden. Momenteel wordt deze dealing code aan elke nieuwe medewerker overhandigd.

→ Doelstelling

De General Counsel zal de infosessies tegen eind december 2015 afwerken. De inhoud van de Ethische Code, die op de website van de Vennootschap staat, zal ook opnieuw onderzocht worden om te bepalen of een update nodig is.

G4-EN27

Bewustmaking van de onderhoudsbedrijven

→ Doelstelling

Een opleiding aanbieden voor alle onderhoudsbedrijven die voor Befimmo werken, een addendum duurzame ontwikkeling/energieprestaties toevoegen aan de bestaande contracten en milieuprestatiecontracten uitwerken voor de nieuwe contracten.

Conformiteit

Conformiteit met de vigerende wetgeving en proactiviteit naar de overheid toe.



Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

G4-EN29

Energieprestatiecertificaten (EPB)

De Befimmo-portefeuille is conform aan de EBP-regelgeving en elk gebouw in Brussel, (behalve de gebouwen die in erfpacht werden gegeven) beschikt sinds 2011 over een energieprestatiecertificaat.

Wat de Fedimmo-portefeuille betreft, zijn de meeste gebouwen ingenomen door openbare instanties die de energieprestatiecertificaten voorleggen van de gebouwen die ze betrekken. Befimmo verzamelt deze inlichtingen en brengt ze in kaart naarmate ze ontvangen worden.

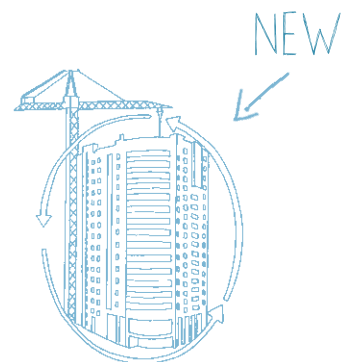
→ Doelstelling

Bij grote werken ziet Befimmo toe op de update van de certificaten, zoals voordien gebeurde naar aanleiding van de renovatiewerken in een aantal gebouwen. Hoewel de gegevens van de certificaten theoretisch zijn, worden ze ook vergeleken met het werkelijk specifiek verbruik.

Bevoorradingsketen

G4-SO10 G4-LA14 G4-LA15 G4-EN32 G4-EN33 G4-HR10 G4-HR11

Verantwoordelijk beheer van de bevoorradingsketen, een beleid van duurzame aankopen en dialoog met de leveranciers.



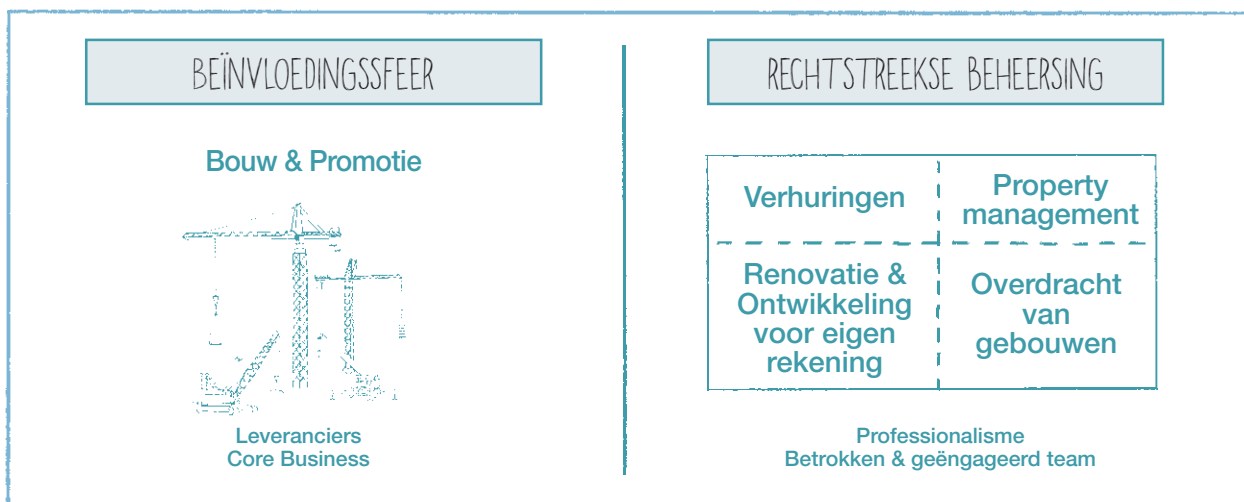
Belangrijkste verwezenlijkingen en doelstellingen

Beleid van duurzame aankopen

Befimmo wil de bestaande voorwaarden voor duurzame aankopen bijwerken en verbeteren en ze zo snel mogelijk meedelen aan de leveranciers zodat ze gevolgd en nageleefd worden. In een tweede fase zal Befimmo een charter voor duurzame aankopen opmaken en de leveranciers inventariseren.

Analyse van de leveranciers

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 – en in het bijzonder haar leveranciers – om haar kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te halen. Daarom heeft Befimmo tot doel om globaal verder na te denken over haar bevoorradingsketen, met als eerste stap een analyse en een beoordeling van haar bestaande core en corporate leveranciers, rekening houdend met de belangrijkste economische, maatschappelijke en milieu-aspecten. Deze studie zou in de loop van de eerste helft van 2015 moeten starten.



➡ WAARDECREATIE OP LANGE TERMIJN VOOR ALLE 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 strategie en zijn zich heel goed bewust van de grote impact van de vastgoedsector op het leefmilieu.

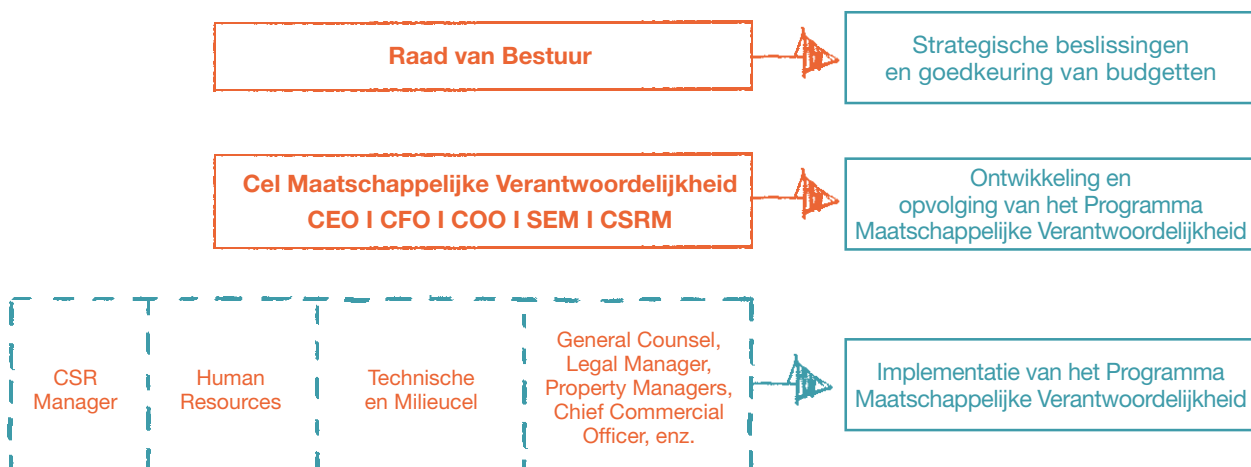
Op **strategisch vlak** bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CMVO) uit 5 personen, van wie er 3 Effectief Bedrijfsleider zijn: de **Chief Executive Officer (CEO)**, de **Chief Financial Officer (CFO)**, de **Chief Operating Officer (COO)**, de Senior Environmental Manager (SEM) en de CSR Manager (CSRM). Deze Cel is verantwoordelijk voor de opmaak en de opvolging van het MVO-programma, voor de toewijzing van de gepaste human resources en ook voor de jaarlijkse directiebeoordeling. De Cel komt elk trimester samen. Ook de **Bestuurders van Befimmo** nemen deel aan de opmaak en de goedkeuring van de budgetten en aan de belangrijke beslissingen op het gebied van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, met name tijdens de strategische raden die elk jaar georganiseerd worden en tijdens drie-maandelijks geplande vergaderingen bij de publicatie van de resultaten.

Operationeel staat de Technische Cel Milieu (TCM) – die geregeld samenkomt – in voor de beoordeling van de invoering van het Milieumanagementsysteem en van het MVO-programma.

De CSR Manager, lid van de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, rapporteert rechtstreeks aan de CEO. Zijn rol is zowel **strategisch** (de MVO-strategie uitstippelen, de relaties met de betrokken partijen beheren) als **operationeel** (de MVO-projecten coördineren, het MVO-programma beheren, optreden als intern adviseur van de andere afdelingen).

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 rapporteert aan de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid.

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



Algemene informatie G4-32

Contactpersoon en bijkomende informatie

G4-31

Emilie Delacroix - CSR Manager
e.delacroix@befimmo.be - +32 2 679 38 63

FAQ Maatschappelijke Verantwoordelijkheid

Sinds haar opname in de BEL 20 zag Befimmo de belangstelling van de externe betrokken partijen voor haar aanpak inzake duurzame ontwikkeling toenemen. Om hier zo duidelijk mogelijk op in te gaan en deze informatie aan alle betrokken partijen tegelijk te verschaffen, stelde Befimmo een lijst met veelgestelde vragen rond 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** ("Conformiteit" – Basiscriteria) en van de vastgoedsector **GRI-CRESS**.

De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren is te vinden op pagina 98 van dit Verslag, terwijl de index van de GRI-inhoud gepubliceerd wordt op de website van de Vennootschap www.befimmo.be/nl/reporting-gri

Rapporteringsperiode

G4-28 G4-29 G4-30

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2014. Het volgt op het Jaarlijks Financieel Verslag van 2014. De perimeter loopt tot 31 december 2014.

Rapporteringsperimeter en wijzigingen sinds 1 januari 2014

G4-13 G4-22 G4-23

Volgende gebeurtenissen wijzigden de perimeter van de Vennootschap tijdens het boekjaar 2014:

- de overdracht van de gebouwen Pépin 5, Rennequin-Sualet, Pépin 22, Pépin 31 en Henri Lemaître;
- de opname in de portefeuille van het gebouw Koolstraat 35.

Voor de activiteiten in duurzame ontwikkeling omvat de rapporteringsperimeter de activiteiten van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meirfree NV, Vitalfree NV en Axento SA. De verbintenissen die Befimmo inzake duurzame ontwikkeling aangaat, gelden voor haar hele portefeuille. Hier moet wel even gemeld dat het beleid dat Befimmo op operationeel niveau hanteert nog niet volledig op de portefeuille van Fedimmo kan toegepast worden. Er werd in de huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen inderdaad overeengekomen dat de terugkerende werken grotendeels voor haar rekening zijn. Zodoende oefent Befimmo geen absolute controle uit op deze activiteiten. Niettemin worden geleidelijk verbeteringen aangebracht aan de milieuprestaties van de gebouwen via een dialoog en geregeld overleg met de Regie der Gebouwen.

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 privaatieve 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 rapport van Deloitte is te vinden op pagina 130 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.

Methodologie

De methodologie voor de rapportering wordt beschreven op pagina's 112 tot 113 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 inductabel van de GRI-inhoud;
- de interactie met de betrokken partijen;
- de analyse van de verwachtingen van de betrokken partijen;
- het MVO-beleid (maart 2014);
- 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-Programma's;
- 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 220 van dit Verslag, om dit hoofdstuk vlotter leesbaar te maken.

Verslag van beperkt nazicht

Verslag van de Commissaris inzake het beperkte nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV per 31 december 2014

Aan de Raad van Bestuur

In onze bevoegdheid van Commissaris van de vennootschap en ingevolge uw opdracht hebben we beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de geselecteerde milieuprestatie-indicatoren ("de Gegevens") gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 ("het Jaarlijks Financieel Verslag"). De milieuprestatie-indicatoren zijn gedefinieerd volgens de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" (GRI) G4 en EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^{de} versie, september 2014). Deze Gegevens zijn geselecteerd door Befimmo NV en zijn aangeduid met het symbool **V** in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 98 tot 111 en 245 tot 254 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot deze Gegevens met betrekking tot de jaren 2012 tot 2014 en omvatten de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen van Befimmo NV met inbegrip van Fedimmo NV en Axento SA. 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 en de EPRA (BPR) (2^{de} versie, september 2014), zoals beschreven in het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste meetmethoden ter voorbereiding van de Gegevens, de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien omvat de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur ook het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de Gegevens.

De door de Raad van Bestuur gemaakte keuzes, de reikwijdte van het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag en de verslaggevingsgrondslagen, inclusief de inherente specifieke beperkingen die de betrouwbaarheid van de in het verslag opgenomen informatie kunnen beïnvloeden, zijn uiteengezet op bladzijde 112 tot 113 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een onafhankelijk oordeel over de Gegevens op basis van ons beperkte nazicht. Ons verslag is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Information".

Onze procedures zijn gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Gegevens geen afwijkingen bevatten in alle van materieel belang zijnde opzichten. Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

Onze belangrijkste beoordelingswerkzaamheden bestonden uit:

- Het verkrijgen van inzicht in de opzet en de werking van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen en verwerken van de gegevens, de classificatie, consolidatie en validatie van deze gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen gebruikt voor de bepaling van de milieuprestatie-indicatoren voor 2012 tot 2014, aangeduid met een symbool **V** in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 98 tot 111 en 245 tot 254 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 **V** in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 98 tot 111 en 245 tot 254 van het Jaarlijks Financieel Verslag, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI richtlijnen G4 en EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^{de} versie, september 2014).

Diegem, 20 februari 2015

De Commissaris

DELOITTE
Bedrijfsrevisor
SC s.f.d. SCRL
Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

Wetenschap-Montoyer



Corporate-governanceverklaring

G4-38

G4-39

Dit hoofdstuk van het Verslag bevat informatie over de wijze waarop Befimmo in het voorbije boekjaar de GOVERNANCE-PRINCIPES toepaste.

Inhoudstafel

132	Principes
133	Structuur van het beheer
133	Raad van Bestuur
142	Adviescomités en gespecialiseerde Comités
146	Effectieve Bedrijfsleiders
147	Remuneratieverslag
151	Verslag over de interne controle en de risico-beheersystemen
152	Andere betrokkenen
154	Onderzoek en ontwikkeling
154	Regels ter preventie van belangenconflicten
157	Aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan
158	Aandelen in handen van de Bestuurders en de Effectieve Bedrijfsleiders
158	Elementen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod
159	Structuur en organisatie

Principes G4-15

Befimmo past de Belgische Corporate Governance Code toe die op 1 januari 2005 van kracht werd en 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^o 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 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.

Deze documenten werden voor het laatst gewijzigd op 13 november 2014, nadat Befimmo NV¹ het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap ("GVV") aannam.

@ www.befimmo.be

1. Die tot die datum het statuut van Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal had (Vastgoedbevak).



Structuur van het beheer

G4-34

Raad van Bestuur

Samenstelling van de Raad van Bestuur

Principes

De statuten van Befimmo NV 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 NV 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.

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.

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.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2014

Op 31 december 2014 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 GVV¹ (zowel als 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.

Hierna volgen een korte beschrijving van het professioneel parcours van elke Bestuurder of, wanneer het gaat om bedrijven die als Bestuurder optreden, van hun vaste vertegenwoordiger, evenals een lijst van de mandaten – buiten deze bij de GVV – die de Bestuurders in de voorgaande vijf burgerlijke jaren uitoefenden.



1. Tot 12 november 2014 was Befimmo een Vastgoedbevak.

De Raad van Bestuur kwam tijdens het boekjaar 16 keer samen

	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 2014
1	Alain Devos BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Alain Devos, Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012 ²	April 2015	16
2	BDB Management eBVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Benoît De Blicq, uitvoerend Bestuurder	December 2012 ³	April 2015	16
3	A.V.O. Management BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Annick Van Overstraeten, niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2014	April 2016	11 vergaderingen op 11 (vanaf 29 april 2014)
4	Hugues Delpire niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁴	April 2015	16
5	Etienne Dewulf BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Etienne Dewulf, niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁵	April 2015	16
6	Sophie Goblet niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2013	April 2017	15
7	Benoît Godts niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	December 2012 ⁶	April 2015	13 ⁷
8	Kadees BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Kurt De Schepper, niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	April 2014	April 2016	10 vergaderingen op 11 (vanaf 29 april 2014)
9	MarcVH-Consult BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Marcus Van Heddeghem, niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012 ⁸	April 2015	16
10	Roude BVBA vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Jacques Rousseaux, niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁹	April 2015	16
11	Guy Van Wymersch-Moons niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	September 2013	September 2017	14 ¹⁰

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 Blicq 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. Dhr. Marcus Van Heddeghem werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in juli 2004.

9. Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Jacques Rousseaux, werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2006.

10. 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 werden besproken.

ALAIN DEVOS BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. ALAIN DEVOS (1953)

Alain Devos BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Alain Devos, is Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo NV en is eveneens lid van haar 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.

Uitgeoefende mandaten op 31 december 2014

Dhr. Alain Devos is zaakvoerder van de BVBA Alain Devos; Lid van de Board of Trustees van Guberna; Bestuurder van de Compagnie Het Zoute NV; Bestuurder van Equilis NV, niet-statutaire zaakvoerder van A3 Management; Zaakvoerder van Alfin Group; Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandaten verstreken op 31 december 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

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.

BDB MANAGEMENT eBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. BENOÎT DE BLIECK (1957)

BDB Management eBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Benoît De Blieck, is Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV. 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 (1985-1988). Daarna 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.

Uitgeoefende mandaten op 31 december 2014

BDB Management eBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. De Blieck, oefent volgende mandaten uit: Gedelegeerd bestuurder van Fedimmo NV, dochteronderneming van Befimmo NV; Gedelegeerd bestuurder van Axento SA, dochteronderneming van Befimmo NV; Bestuurder van Meirfree NV en van Vitalfree NV, dochterondernemingen van Befimmo NV; Gedelegeerd bestuurder van Befimmo Property Services NV, dochteronderneming van Befimmo NV; Gedelegeerd bestuurder van Noblieck NV; Zaakvoerder van B.V.R. BVBA. Dhr. De Blieck is ook: Zaakvoerder van BDB Management eBVBA; Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandaten verstreken op 31 december 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

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,
Mevr. ANNICK VAN OVERSTRAETEN (1965)**

A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordigster, Mevr. Annick Van Overstraeten, is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV sinds 29 april 2014 en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité sinds 13 mei 2014.

Mevr. 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 in 2010 is Mevrouw Van Overstraeten Chief Executive Officer en lid van de Raad van Bestuur bij de Lunch Garden Groep.

Uitgeoefende mandaten op 31 december 2014

Mevr. Annick Van Overstraeten is vaste vertegenwoordigster van A.V.O. Management BVBA in de Raad van Bestuur van Lunch Garden VOF.

Mevr. SOPHIE GOBLET (1964)

Mevr. Sophie Goblet is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV sinds 30 april 2013. Mevr. 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 Mevrouw 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 Chief Financial Officer en Corporate Secretary uitoefent.

**Mandaten verstreken op 31 december 2014,
uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014**

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 IBJ 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.

Dhr. HUGUES DELPIRE (1956)

Dhr. Hugues Delpire is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV en lid van haar Auditcomité sinds maart 2011. Dhr. Hugues Delpire is handelsingenieur 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. In 1991 werd hij benoemd tot administratief en financieel directeur en lid van het directiecomité van de beursgenoteerde Groep Besix (bouw en openbare werken). Hij stond er onder meer in voor de financieringen en voor de indekking van de internationale risico's. 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 van haar dochterondernemingen in Frankrijk en daarbuiten. Sinds januari 2015 is hij ook adjunct-financieel directeur van de firma Mobilis SAS (Family Office van de "Associations Familiales Mulliez"). Parallel met dit professioneel parcours heeft Dhr. Delpire ook meer dan 15 jaar lang cursussen financiën gegeven aan verschillende Belgische universiteiten.

Uitgeoefende mandaten op 31 december 2014

Gedelegeerd Bestuurder van Weddell NV; Voorzitter van de Raad van Bestuur van Alsolia SA; Bestuurder van ALCOPA SA; Lid van de raad van toezicht van Décathlon International Shareholding Plan SCA; Lid van de raad van toezicht van Oxyval, gemeenschappelijk beleggingsfonds van vennootschappen naar Frans recht.

Mandaten verstreken op 31 december 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

Directeur-generaal, lid van het directiecomité van Décathlon SA; Bestuurder van Ansimmo SA, Bestuurder van OGEA SAS.

BVBA ETIENNE DEWULF, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. ETIENNE DEWULF (1955)

De BVBA Etienne Dewulf, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Etienne Dewulf, is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV 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.

Mandaten uitgeoefend op 31 december 2014

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 SA (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, Coeur de Ville NV en bestuurder van Bureau Cauchy NV, bestuurder van BTA Construct NV.

Mandaten verstreken op 31 december 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

Dhr. Etienne Dewulf was Voorzitter-Gedelegeerd Bestuurder van Eiffage Benelux NV en oefende 46 bestuursmandaten uit in vennootschappen verbonden aan de Groep Eiffage Benelux.

Dhr. BENOÎT GODTS (1956)

Dhr. Benoît Godts is Bestuurder van Befimmo NV 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.

Mandaten uitgeoefend op 31 december 2014

Dhr. Benoît Godts is bestuurder en lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Group Asset Management 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 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

Dhr. Benoît Godts was bestuurder van volgende vennootschappen: Fedimmo NV, 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 Corrége NV, de Vastgoedinvestering Kortrijk Ring Shopping Center NV, de Vastgoedinvestering Oudergem NV, l'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)

Kadees BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Kurt De Schepper, is Bestuurder van Befimmo NV 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).

Uitgeoefende mandaten op 31 december 2014

Dhr. Kurt De Schepper is voorzitter en bestuurder van Millenniumbcp Ageas; Grupo Segurador, SGPS SA; Voorzitter en Bestuurder van Médis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA; Voorzitter en Bestuurder van Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros SA; Voorzitter en Bestuurder van Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA; Voorzitter en Bestuurder van Pensoesgere, Sociedade Gestora de Fundos de Pensoes SA.

Mandaten verstreken op 31 december 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

Dhr. Kurt De Schepper was lid van de raad van bestuur van AG Real Estate NV.

MARCVH-CONSULT BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. MARCUS VAN HEDDEGHEM (1949)

MARCVH-CONSULT BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Marcus Van Heddeghem, is Bestuurder van Befimmo NV. Dhr. Van Heddeghem begon zijn carrière in 1972 als industrieel ingenieur bij diverse bouwbedrijven. Hij was ook directeur van een aantal bedrijven in de sector van de vastgoedbelegging en/of -ontwikkeling. Vervolgens was hij als directeur verantwoordelijk voor de investeringen, ontwikkelingen en participaties in vastgoed van de Groep Royale Belge (1984-1998). Van 1998 tot 2003 was hij Gedelegeerd Bestuurder van Wilma Project Development NV, waarna hij Gedelegeerd Bestuurder werd van Redevco tot eind 2010.

Mandaten uitgeoefend op 31 december 2014

Dhr. Marcus Van Heddeghem is vaste vertegenwoordiger van MARCVH-CONSULT BVBA in de raad van bestuur van volgende vennootschappen: Bestuurder van Compagnie Het Zoute NV; Bestuurder van Kinopolis Group NV; Bestuurder van Besix Real-Estate Development NV; Dhr. Marcus Van Heddeghem is ook zaakvoerder van MarcVH-Consult BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

Dhr. Marcus Van Heddeghem was Bestuurder van Leasinvest Real Estate NV (GVV); Gedelegeerd Bestuurder van Redevco Retail CommV.; Gedelegeerd Bestuurder van Redevco Industrial CommV.; Gedelegeerd Bestuurder van Redevco Offices CommV.; Bestuurder van Mons Revitalisation NV; Bestuurder van Bengali NV; Bestuurder van Wilma Project Development NV; Bestuurder van Wilma Holding NV; Bestuurder van Home Invest Belgium NV; Bestuurder van Compagnie Het Zoute Real Estate NV.

ROUDE BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. JACQUES ROUSSEAU (1938)

BVBA Roude, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Jacques Rousseaux, is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo NV sinds maart 2006 en Voorzitter van haar Auditcomité. Hij was tot januari 2013 ook bestuurder van Fedimmo.

Dhr. Rousseaux 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.

Mandaten uitgeoefend op 31 december 2014

Dhr. Jacques Rousseaux is zaakvoerder van Roude BVBA, vaste vertegenwoordiger van 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 Rousseaux is ook lid van de Board of Trustees van Guberna.

Mandaten verstreken op 31 december 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

Dhr. Jacques Rousseaux was vaste vertegenwoordiger van Roude BVBA in de Raad van Bestuur van volgende vennootschappen: Fedimmo NV (bestuurder); Luxafoil NV (bestuurder); Immo Foch (bestuurder) en NewB ECV (bestuurder).

Dhr. Jacques Rousseaux was voorzitter van de Alumnivereniging van Guberna en voorzitter-penningmeester van schoolcomité Sint-Jozef VZW.

Dhr. GUY VAN WYMERSCH-MOONS (1958)

Dhr. Guy Van Wymersch-Moons is Bestuurder van Befimmo NV sinds september 2013. Dhr. Guy Van Wymersch-Moons was van 2001 tot 30 juni 2014 General Manager Real Estate van AXA Belgium NV.

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).

Mandaten uitgeoefend op 31 december 2014

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 Immo Zellik NV; Bestuurder van Immobilière du Park Hôtel NV; Bestuurder van Instruction NV; Bestuurder van La Tourmaline 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 Mucc NV; Bestuurder van Parc Leopold 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 Upar NV; Bestuurder van Water-Leau NV; Bestuurder van Wetinvest III NV; Bestuurder van Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij NV; Bestuurder van Zaventem Properties 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 Parc de l'Alliance 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.

Mandaten verstreken op 31 december 2014, uitgeoefend in de jaren 2010 tot 2014

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 Sodimco NV; Bestuurder van Vepar NV; Bestuurder van het Fonds Europese Wijk (Koning Boudewijn Stichting); Bestuurder van Evers Freehold NV; Bestuurder van Immo Instruction NV; Bestuurder van Zaventem Properties 2 NV; Bestuurder van Marina Building NV; Bestuurder van Trêves Freehold 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 NV, 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 uitvoerend als niet-uitvoerend 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 vrij komen, 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 van Bestuur. Als hij afwezig is, worden de vergaderingen van de Raad van Bestuur 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.

Evolutie van de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2014

Het mandaat van Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Sougné, kwam ten einde na de Algemene Vergadering van 29 april 2014.

De Gewone Algemene Vergadering van 29 april 2014 heeft twee nieuwe Bestuurders benoemd:

1. A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordigster, Mevrouw Annick Van Overstraeten, werd benoemd tot onafhankelijk Bestuurder, voor een mandaat van twee jaar, dat afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2016;
2. Kadees BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Kurt De Schepper, werd als Bestuurder, verbonden aan de aandeelhouder AG Real Estate (Ageas-groep), benoemd voor een mandaat van twee jaar, dat afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2016.

Diezelfde Gewone Algemene Vergadering vernieuwde het mandaat van MarcVH-Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Marcus Van Heddeghem als Bestuurder met een mandaat van een jaar, dat vervalt na de Gewone Algemene Vergadering van 2015.

Opdrachten van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van Befimmo NV 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 financieringen 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 Vennootschappen 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 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 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 2014

G4-35

G4-42

De Raad van Bestuur kwam 16 keer samen tijdens het boekjaar 2014. 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 opvolging van de invoering van de strategie;
- > de investerings- en desinvesteringsprojecten;
- > de aanbestedingen in het kader van offerte-aanvragen en overheidsopdrachten;
- > de voorwaarden van de belangrijkste huuraanbiedingen;
- > de bouw-, renovatie- en herontwikkelingsprojecten (met name de Paradis-Toren in Luik);
- > de belangrijke investeringen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, met name op het vlak van duurzame ontwikkeling;
- > de verwerving van het statuut van GVV door de Vennootschap en met name de procedure voor erkenning door de FSMA;
- > het beleid voor de dekking van het renterisico;
- > de inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35 door AXA Belgium NV;
- > de opvolging van de belangrijkste geschillen;
- > het beleid Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo;
- > de update van de dealing code en de invoering van een nieuw reglement voor het risicobeheer.

De Raad werd ook geregeld op de hoogte gebracht van de activiteiten van het Auditcomité en van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

De Raad van Bestuur is op 25 november 2014 overgegaan tot een kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal, naar aanleiding van de inbreng van het gebouw Koolstraat 35 door AXA Belgium NV in Befimmo. Hij besliste om in december 2014 een voorschot op dividend uit te keren, in de vorm van keuzedividend en om het kapitaal van de GVV te verhogen, eveneens in het kader van het toegestane kapitaal.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft tevens haar positie als aandeelhouder van Fedimmo bepaald met betrekking tot volgende dossiers:

- > de bouw van het nieuw Financieel centrum aan de rue Paradis in Luik: opvolging van de evolutie van de bouwwerken van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van de FOD Financiën in Luik; opvolging van de beroepen bij de Raad van State tot opschorting en vernietiging van de enige vergunning, en van de evolutie van het lopend gerechtelijk onderzoek;
- > de voorbereiding van Fase 2 van het Paradis-project in Luik: lancering van een oproep tot projecten voor het realiseren van een gemengd vastgoedproject op de rest van het perceel van ongeveer 1,3 ha, naast het nieuw Financieel centrum waarvan Fedimmo ook eigenaar is;
- > overdrachten van bepaalde kleine gebouwen die niet langer als strategisch beschouwd worden;
- > de invoering van het nieuwe IGVV-statuut van de Vennootschap;
- > deelname van Fedimmo aan bepaalde procedures voor overheidsopdrachten.

G4-44

Zelfevaluatie

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:

- > 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;
- > en nagaan of de Raad van Bestuur samengesteld is zoals wenselijk is.

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.

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).

Adviescomités en gespecialiseerde Comités

Principes

De Raad van Bestuur kan één 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 van Bestuur 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 één 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.



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 NV, 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.

De duur van het mandaat van de leden van het Auditcomité mag niet langer zijn dan hun mandaat als Bestuurder. Het mandaat van de leden van het Comité kan samen met hun mandaat als Bestuurder hernieuwd worden.

Op 31 december 2014 is het Auditcomité als volgt samengesteld:

- > **BVBA Roude**, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Jacques Rousseaux, onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité;
- > **Dhr. Hugues Delpire**, onafhankelijk Bestuurder;
- > **Dhr. Benoît Godts**, niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder.

Taken

Onafgezien 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 NV. Inzake interne controle ziet het Auditcomité toe op de relevantie en de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en houdt toezicht op de opdrachten die hij krijgt, bovenop zijn opdracht die door de wet bepaald is. Hij 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, één van zijn

leden, de Voorzitter van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer of de Chief Financial Officer. Het beslist of en wanneer de Chief Executive Officer, de Chief Financial Officer, de Commissaris(sen) of nog andere personen deze vergaderingen bijwonen.

Minstens twee keer per jaar ontmoet het Auditcomité de Commissaris(sen) van Befimmo NV 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 2014

In het boekjaar 2014 kwam het Comité zes keer samen. De leden van het Comité namen deel aan alle vergaderingen en onder meer volgende dossiers en onderwerpen werden onderzocht:

- > driemaandelijks, halfjaarlijks en jaarlijks rekeningenstand;
- > 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 renterisico en wisselkoersrisico;
- > onderzoek van de rapporten over de opdrachten en aanbevelingen van de interne audit en van het meerjarig auditplan;
- > 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, analyse van een extern auditrapport over cyberveiligheid, enz.;
- > uitkering van een voorschot op dividend in de vorm van keuzedividend;
- > relaties met de Commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling en hernieuwing van het mandaat van de Commissaris voor Befimmo NV en haar dochterondernemingen;
- > evolutie van het wettelijk kader dat van toepassing is op Befimmo.

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.

De vorige zelfevaluatie van het Auditcomité werd eind 2011 uitgevoerd en begin 2012 afgerond¹. Het Comité besliste om over te gaan tot een nieuwe zelfevaluatie in 2014.

In december 2014 hebben de leden van het Comité een gedetailleerde vragenlijst gekregen en ingevuld die vooral inzoomde op de rol en de werking van een auditcomité. Op basis van de antwoorden op deze vragenlijsten, een analyse van de wettelijke regels en aanbevelingen die van toepassing op de rol en werking van een auditcomité en, bijkomend, de conclusies van de zelfevaluatie die in 2011 werd uitgevoerd, heeft het Auditcomité zijn zelfevaluatierapport afgewerkt op 13 februari 2015 en aan de Raad van Bestuur toegelicht op 27 februari 2015.

De belangrijkste conclusies van dit rapport zijn:

- na het heronderzoek van het intern reglement is het Auditcomité van mening dat de inhoud overeenstemt met de werkelijke samenstelling en werking van het Comité;
- algemeen is het Auditcomité tevreden over zijn samenstelling, zijn werking, het werk dat de Effectieve Bedrijfsleiders leverden en zijn relaties met de Commissaris;
- het Auditcomité vindt dat volgende aspecten vatbaar zijn voor verbetering:
 - op het gebied van de financiële verslaggeving zou het aangewezen zijn om vooraf te kunnen praten over elke wijziging betreffende de toepassing van de boekhoudprincipes, de rapportering en de waarderingsregels, desgevallend met de Commissaris;
 - op het gebied van interne controle en risicobeheer, moet verder bijzondere aandacht worden geschonken aan de kwesties van de cyberveiligheid en het voorkomen van risico's van interne en externe computerfraude.

Het Comité heeft ook beslist om tegen het eind van het eerste halfjaar van 2015 een globale denkoefening te organiseren over de afstemming van het huidige interne auditsysteem, om rekening te houden met de ontwikkeling van de activiteit van Befimmo en de creatie van andere interne controlefuncties (risicobeheer en compliance), sinds deze functie bestaat in de onderneming.

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.

Zo de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo NV 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.

Tot 12 mei 2014 bestond het Comité uit:

- **BVBA MarcVH-Consult**, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Marcus Van Heddeghem, onafhankelijk Bestuurder² en Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- **BVBA Alain Devos**, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Alain Devos, niet-uitvoerend Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur;
- **BVBA Etienne Dewulf**, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Etienne Dewulf, onafhankelijk Bestuurder.

Sinds 13 mei 2014 bestaat het Comité uit:

- **BVBA Etienne Dewulf**, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Etienne Dewulf, Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité en onafhankelijk Bestuurder;
- **BVBA A.V.O. Management**, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordigster Mevr. Annick Van Overstraeten, onafhankelijk Bestuurder;

1. De belangrijkste conclusies van zijn rapport zijn opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 (pagina 107).

2. MarcVH-Consult – evenals haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Marcus Van Heddeghem – beantwoordde aan de onafhankelijkheidscriteria die bepaald zijn in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, tot haar vernieuwing door de Gewone Algemene Vergadering van 29 april 2014 voor een vierde mandaat van een jaar.

- > **BVBA Alain Devos**, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. 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 NV;
- > bij het zoeken naar kandidaten voor de in te vullen vacatures in de Raad van Bestuur en de gespecialiseerde Comités van Befimmo NV alsook in de Raad van Bestuur van Fedimmo; het brengt vervolgens een advies uit en doet aanbevelingen over de kandidaten;
- > bij het proces voor de benoeming of de herverkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo NV;
- > 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 erbij horen 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 is van de corporate-governance-verklaring van Befimmo NV 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 NV 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 2014

Tijdens het boekjaar 2014 kwam het Comité 11 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 2014 gepubliceerd wordt;
- > evolutie van de loonmassa van de Vennootschap vanaf 1 januari 2015 en van de toekenning van variabele vergoedingen voor het boekjaar 2014;
- > 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 formules voor de variabele vergoeding die van toepassing zijn voor de bedrijfsleiders van genoteerde vennootschappen;
- > evaluatie van de Effectieve Bedrijfsleiders, bepaling van de prestatiedoelstellingen en -criteria van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders;
- > 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;
- > analyse en benchmark van het beleid voor het aanvullend pensioenplan voor de medewerkers van Befimmo.

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.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité voerde een zelfevaluatie uit in de loop van het tweede halfjaar van het boekjaar 2012. Zijn zelfevaluatieverslag werd in december 2012 toegelicht aan de Raad van Bestuur, evenals in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 (pagina 108).

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 NV toevertrouwd aan minstens twee personen, die de titel van Effectieve Bedrijfsleiders dragen.

Ze worden aangeduid door de Raad van Bestuur.

Op 31 december 2014 zijn er vier Effectieve Bedrijfsleiders:

- > de Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV, de eBVBA BDB Management, Chief Executive Officer van Befimmo; vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Benoît De Blieck;
- > Mevr. Martine Rorif, Chief Operating Officer van Befimmo;
- > Dhr. Laurent Carlier, Chief Financial Officer van Befimmo; en
- > Mevr. Aminata Kaké, General Counsel en Secretary General van Befimmo.

De Raad van Bestuur heeft, met ingang van 5 januari 2015, Mevrouw Diane Zygas aangesteld als Chief Business Development en Effectieve Bedrijfsleider. Mevrouw Diane Zygas begon haar loopbaan op de afdeling van Arthur Andersen (1983-1985) om dan over te stappen naar de ING groep, waar ze verschillende commerciële en managementfuncties uitoefende, onder meer van Regional Director Mid-Corporate, Real Estate and Institutional Brussels (1985-2012). Daarna ging ze werken voor de CFE Groep als lid van het Directiecomité en Directrice van de activiteit internationale bouw, en ook van de pool Publiek-Privaat Partnerschap-Concessies (2012-2014).

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.



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 hoofdpodochten:

- > in het algemeen, de beslissingen van de Raad van Bestuur uitvoeren;
- > het algemeen beleid en de algemene strategie van de Vennootschap analyseren, en voorstellen doen op dat vlak 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;



1. Benoît De Blieck
2. Laurent Carlier
3. Aminata Kaké
4. Martine Rorif
5. Diane Zygas



- > de mogelijkheden en de behoeften op het gebied van investering, desinvestering en financiering identificeren en voorstellen doen op dat vlak 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, het budget 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 NV.

In 2014 kwam het Comité van de Effectieve Bedrijfsleiders gemiddeld eens per week samen.

De Effectieve Bedrijfsleiders sturen een team van 70 mensen aan (op 31 december 2014) en zien er op toe dat zijn werkkosten 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 en Chief Technical Officer ad interim¹), Mevrouw Caroline Kerremans (Investor Relations and External Communication Manager) en Mevrouw Emilie Delacroix (Corporate Social Responsibility 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"), de Senior Environmental Manager ("SEM") en de Corporate Social Responsibility Manager ("CSRSM"). 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. De Raad van Bestuur heeft dit document op 15 oktober 2010 goedgekeurd en voor het laatst bijgewerkt op 28 februari 2014. Het is een integrerend deel van het governancecharter van de Vennootschap en is gepubliceerd op de website van Befimmo.



www.befimmo.be

1. Sinds 1 april 2014.

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 precies die partijen efficiënt 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

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, en 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.

De Raad van Bestuur heeft beslist om de vergoeding van de CEO en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders vanaf het boekjaar 2014 nog beter aan te sluiten op het belang van de aandeelhouders van de Vennootschap. Dat zal gebeuren 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, als 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, ook weer als 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 betaalbaar zal zijn in 2015, om nadien verder toegepast te worden op de volgende boekjaren.

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.

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 Comités van de Raad van Befimmo NV waaraan ze deelnemen als leden of als Voorzitter.

Ze innen geen prestatiegebonden vergoedingen (zoals bonussen of winstdelingsformules) 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 die geen vergoeding krijgt in die hoedanigheid.

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 vennootschap met een vergelijkbare omvang. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag.

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 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 desgevallend, 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.

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 hij 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 doelstellingen op korte termijn die

een invloed hebben op hun variabele vergoeding op korte termijn, 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 (defined benefits systeem) waarvan de kostprijs voor de Vennootschap voor 2014 op 154.077 € komt. Daarnaast hebben ze ook 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.

Mandaten in de dochterondernemingen

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.

Vergoeding en voordelen in 2014 en in 2015

De hierna vermelde vergoedingen en voordelen beantwoorden aan de bepalingen van de voornoemde wet van 6 april 2010, aan de Code 2009 en aan het hierboven beschreven remuneratiebeleid van de Vennootschap. De niet-uitvoerende Bestuurders, de CEO en de andere Effectieve Bedrijfsleiders genieten geen enkel aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan.

Bestuurders – Vergoeding voor het boekjaar 2014

(in €)	BEFIMMO				Totaal
	Jaarlijkse vaste vergoeding	Presentiegelden			
		Raad van Bestuur	Raad van Bestuur	Auditcomité	
BVBA Alain Devos - Alain Devos	50 000	56 250		15 000	121 250
BVBA A.V.O. Management - Annick Van Overstraeten ¹	15 000	25 000		10 500	50 500
Hugues Delpire	20 000	37 500	12 000		69 500
BVBA Etienne Dewulf - Etienne Dewulf	20 000	37 500		18 500	76 000
Sophie Goblet	20 000	35 000			55 000
Benoît Godts	20 000	32 500	12 000		64 500
BVBA Kadees - Kurt De Schepper ¹	15 000	25 000			40 000
BVBA MarcVH-Consult - Marcus Van Heddeghem	20 000	37 500		6 000	63 500
BVBA Roude - Jacques Rousseaux	20 000	37 500	15 000		72 500
Guy Van Wymersch-Moons	20 000	32 500			52 500
BVBA Arcade Consult - André Sougné ²	5 000	10 000			15 000
Totaal Bestuurders	225 000	366 250	39 000	50 000	680 250

1. Benoemd op 29 april 2014.

2. Mandaat verstrekt op 29 april 2014.

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 € presentiegeld 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.

De vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders voor het boekjaar 2014 zal betaald worden in mei 2015, na de Gewone Algemene Vergadering van 2015.

Prestatiedoelen en criteria van de CEO en van de Effectieve Bedrijfsleiders voor de boekjaren 2014 en 2015

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft de Raad van Bestuur op 28 februari 2014, 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 2014. Het doelbedrag van zijn variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2014 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 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 jaarlijkse variabele vergoeding werd bepaald op 162.500 € voor de andere Effectieve Bedrijfsleiders (totaalbedrag voor de drie Effectieve Bedrijfsleiders).

Tijdens zijn vergadering op 27 februari 2015 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 2014 toe te kennen, op basis van de voornoemde evaluatiecriteria, waarvan het bedrag in volgende tabel wordt vermeld.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid van Befimmo is de betaling van de toegekende variabele vergoeding die in de tijd werd gespreid en het deel van de uitgestelde vergoeding afhankelijk van de invulling van de vooraf bepaalde en over drie jaar objectief meetbare prestatiecriteria, als volgt:

- > 50% van de verdiende variabele vergoeding in 2014 wordt in 2015 uitbetaald;
- > 25% van de variabele vergoeding wordt met een jaar verschoven en is betaalbaar in 2016, wanneer de resultaatindicatoren van de Vennootschap aanhoudend presteren in 2014 en 2015;
- > het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal betaalbaar zijn in 2017, opnieuw indien de prestatie goed blijft in de jaren 2015 en 2016.

? “Begrippenlijst”

Effectieve Bedrijfsleiders - Vergoeding voor het boekjaar 2014

(in €)	Vaste vergoeding	Variabele vergoeding ³	Vergoedingen na uitdiensttreding	Andere bestanddelen van de vergoeding en diverse voordelen	Totaal	Contractuele vertrekvergoedingen
BDB Management eBVBA ¹	515 000	200 000	-	-	715 000	650 000
Andere Effectieve Bedrijfsleiders ²	681 626	248 852	154 077	58 535	1 143 090	-
Totaal Effectieve Bedrijfsleiders	1 196 626	448 852	154 077	58 535	1 858 090	650 000

1. Deze bedragen omvatten de vergoeding die BDB Management eBVBA heeft geïnd voor de mandaten die ze uitoefent, als vertegenwoordiger van Befimmo NV, respectievelijk als gedelegeerd bestuurder van Befimmo Property Services NV en voorzitter van de raad van bestuur van Axento SA, beiden dochterondernemingen van Befimmo NV.

2. Sociale lasten en alle andere lasten ingebrepen.

3. De betaling van de variabele vergoeding is gespreid over een periode van 3 jaar, conform de regels voorzien in het remuneratiebeleid.

Voor het boekjaar 2015 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 2014, met een zelfde 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 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 vier andere Effectieve Bedrijfsleiders: een variabele doelvergoeding van 267.500 € met een maximum van 307.625 €; deze bedragen omvatten niet 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 drie jaar.

Voorwaarden van 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.

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 verbreking 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.

De managementovereenkomst die Befimmo NV op 20 december 2012 afsloot met haar CEO, de eVBVA BDB Management, bepaalde een contractuele vertrekvergoeding van 650.000 €. Deze vergoeding is minder dan 12 maanden totale 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 en aan de andere Effectieve Bedrijfsleiders zou toegekend zijn op basis van foute informatie.

G4-45

G4-46

G4-47

Verslag over de interne controle en de risicobeheersystemen

Befimmo organiseerde het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap met de bepaling van haar controle-omgeving (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.

Elke persoon heeft een functiebeschrijving. Een procedure voor het delegeren van bevoegdheden legt het principe van de dubbele handtekening op. De ondersteunende functies zijn de afdelingen boekhouding, IT, legal, human resources, communicatie en secretariaat-generaal.

Wat de controlefuncties betreft, wordt de compliancefunctie uitgeoefend door de Secretary General. De beheerscontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het controlling-team. De CFO staat in voor de functie van het risicobeheer.

In het kader van de jaarlijkse afsluiting vullen de Bestuurders en de Effectieve Bedrijfsleiders van de Vennootschap een individuele vragenlijst in, waarin ze de transacties vermelden die ze als "verbonden partijen" met de Vennootschap zouden uitgevoerd hebben.

De afdeling human resources 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 controle-omgeving. 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 auditrice, 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 te vinden 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 te vinden op de website van de Vennootschap.



Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Deze analyse baseert zich op een update van een studie met het oog op de rangschikking van de grote risico's van de Vennootschap, in orde van belang en de ingeschatte frequentie van voorkomen, en om het controleniveau van deze risico's te bepalen. Tijdens het boekjaar 2013 werd een nieuwe versie van de risico-matrix en 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 tezamen met de bestaande maatregelen beschreven voor het controleren en beperken van de potentiële impact van elk risico, wanneer het zich zou voordoen.

→ “Risicofactoren”

Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is als volgt georganiseerd: een retroplanning geeft een overzicht van alle taken die moeten gebeuren in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluitingen van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen, evenals van hun deadline. De Vennootschap beschikt over een checklist van de handelingen die de financiële afdeling moet stellen. 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 driemaandelijkse 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.

Na goedkeuring door het management worden de driemaandelijkse rapportering en ook het overeenstemmende persbericht/verslag voorgelegd aan het Auditcomité en vervolgens aan de Raad van Bestuur.

Naargelang het type gegevens worden ze bewaard door ontdubbeling van de infrastructuur (disk mirroring) en met dagelijkse online back-ups (externe dienstverlener) en wekelijkse opslag op cassettes.

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 2014 vonden twee interne audits plaats. Deze betroffen het “project management risk” en het “invoicing & collection risk”. Daarnaast kreeg een externe consultant een opdracht om de cyberveiligheid door te lichten;
- > door het Auditcomité: in de loop van het boekjaar 2014 heeft het Auditcomité de kwartaalafsluitingen en de specifieke boekhoudkundige verwerkingen onderzocht. Het heeft eveneens de geschillen en de belangrijkste risico's van de Vennootschap onderzocht en de aanbevelingen van de interne audit onder de loep genomen;
- > door de Commissaris, in het kader van zijn beoordeling van de halfjaar- en jaarrekeningen. In de loop van het boekjaar 2014 heeft de Commissaris onder meer aanbevelingen gedaan betreffende het bijhouden van de financiële staten. Hij voerde ook een audit van de informaticaveiligheid uit.

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 de loop van het boekjaar 2014 heeft de Raad van Bestuur een reglement van risicobeheer goedgekeurd.

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 NV 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 2014 bedraagt 72.450 €, excl. BTW. Daarnaast heeft hij in het boekjaar 2014 bijkomende prestaties geleverd, in het kader

van zijn wettelijke opdracht, voor een bedrag van 57.250 €, excl. BTW. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben Deloitte en verbonden vennootschappen in de loop van het boekjaar 2014 prestaties in het kader van andere opdrachten geleverd, die buiten de revisorale opdracht vielen, voor een bedrag van 81.340 €, excl. BTW.

De vennootschap Deloitte, vertegenwoordigd door dezelfde revisor is ook Commissaris van de meeste dochterondernemingen van Befimmo NV. De erelonen van de Commissaris voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2014 van Fedimmo NV, Befimmo Property Services NV, Meirfree NV en Vitalfree NV komen op 55.200 €, 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 Christiane Chadoeuf, Partner. De erelonen voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2014 van Axento SA bedragen 11.100 €, excl. BTW.

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

Befimmo NV doet conform het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, een beroep op vastgoedexperts voor de periodieke of occasionele schattingen van haar onroerend vermogen.

Befimmo NV heeft voor drie jaar, met ingang van 1 januari 2012, drie vastgoedexperts aangesteld met een uitstekende marktkennis en met een internationale faam, namelijk:

- > DTZ-Winssinger & Vennoten (vertegenwoordigd door Dhr. Christophe Ackermans), die de gebouwen uit de portefeuille van Fedimmo NV waardeert;
- > PricewaterhouseCoopers (vertegenwoordigd door Mevr. Anne Smolders en Dhr. Jean-Paul Ducarme), die instaat voor de expertise van de portefeuille van gebouwen van Befimmo NV die grotendeels op lange termijn verhuurd zijn aan huurders die vooral uit de openbare sector komen;
- > Jones Lang LaSalle (vertegenwoordigd door Dhr. Rod P. Scrivener), die belast is met de waardering van alle gebouwen van Befimmo NV die geen deel uitmaken van de opdracht van de expert PricewaterhouseCoopers en die meestal met gebruikelijke huurovereenkomsten 3/6/9 verhuurd zijn aan corporate huurders uit de privé-sector; en die, als coördinator, in zijn samenvattend rapport de waarden heeft opgenomen die werden bepaald door

DTZ-Winssinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers, als resultaat van de toepassing van hun respectieve waarderingsmethodes.

Omdat de mandaten van de drie bovengenoemde experts op 31 december 2014 afliepen heeft Befimmo vanaf het boekjaar 2015 en voor drie jaar de expertises van haar portefeuille toevertrouwd aan twee vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en een internationale faam, namelijk:

- > Jones Lang LaSalle (vertegenwoordigd door Dhr. Rod P. Scrivener) die het gedeelte van de portefeuille van Befimmo- en Fedimmo-gebouwen met langlopende of potentieel langlopende huurovereenkomsten zal waarderen (d.w.z. verhuurd voor >9 jaar voor Brussel en zijn hinterland en >6 jaar voor de regio's);
- > CBRE (vertegenwoordigd door Dhr. Pierre van der Vaeren) die zal instaan voor de expertise van het deel van de portefeuille gebouwen van Befimmo en van Fedimmo die grotendeels verhuurd zijn met de gebruikelijke huurovereenkomsten van 3/6/9. Jones Lang LaSalle krijgt de taak om deze expertises te coördineren.

Deze nieuwe mandaten werden toegekend conform het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, onder meer met het oog op een rotatie van de vastgoedexperts die de portefeuille waarderen.

Befimmo heeft ook twee reserve-experts aangeduid:

- > DTZ-Winssinger & Vennoten (vertegenwoordigd door Dhr. Christophe Ackermans);
- > PricewaterhouseCoopers (vertegenwoordigd door Mevr. Anne Smolders en Dhr. Jean-Paul Ducarme).

Voor het boekjaar 2014 werden aan deze experts volgende erelonen betaald in het kader van hun kwartaalevaluaties:

- > DTZ-Winssinger & Vennoten: 124.301 € excl. BTW;
- > PricewaterhouseCoopers: 80.202 € excl. BTW;
- > Jones Lang LaSalle: 115.200 € excl. BTW.

Daarnaast bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald voor occasionele waardebeoordelingen in 2014:

- > DTZ-Winssinger & Vennoten: N.V.T.;
- > PricewaterhouseCoopers: 1.500 € excl. BTW;
- > 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 2014 een vergoeding van 88.339,42 € 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 geen enkele activiteit uit met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling.

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 2014 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 notulen erover wordt 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, met assistentie van 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 NV dat de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo NV 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 NV de bewuste verrichting heeft uitgevoerd of er van heeft afgezien).

Beleid betreffende de verrichtingen met een Bestuurder, die niet onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen vallen

Wanneer Befimmo NV 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 NV het niettemin nodig:

1. Ter herinnering, krachtens het Wetboek van Vennootschappen wordt aangenomen dat deze band bestaat, behalve wanneer het tegendeel wordt bewezen, zodra er maatschappelijke rechten aangehouden worden die een tiende van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.

- > 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 NV nodig zou zijn dat de betrokken Bestuurder geen informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo NV 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 NV en een dochteronderneming van Befimmo NV.

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 NV 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 NV 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 verwijdt 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.

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

Tijdens het boekjaar 2014 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

Op de zitting van 28 februari 2014 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 2013, 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 2014. 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 NV van 28 februari 2014

"3.3.1 Melding van een belangenconflict en toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen

Alvorens dit agendapunt te bespreken, maakt de eBVBA 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 2013 en 2014. 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.

(Dhr. Benoît De Blicq, vaste vertegenwoordiger van BDB Management eBVBA, gaat buiten).

3.3.2 Bepaling van de variabele vergoeding van de CEO en van Effectieve Bedrijfsleiders voor 2014

De Raad van Bestuur bespreekt de voorstellen voor de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders.

Besluiten: Na beraadslaging keurt de Raad van Bestuur, uitgezonderd de eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Benoît De Blicq, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissing over dit punt, het voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité goed om aan de eBVBA BDB Management, voor haar functie van CEO in 2013, een variabele vergoeding van 171.000 € toe te kennen.

Vervolgens keurt de Raad de voorstellen voor de variabele vergoeding goed die het Benoemings- en Remuneratiecomité voor de andere Effectieve Bedrijfsleiders deed.

(...)

3.4 Prestatiecriteria en bepaling van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2014 – Spreiding van de betaling van de variabele vergoeding

De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité belicht de prestatiecriteria die het Comité voorstelde voor de toekenning van de variabele vergoeding van de CEO en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders in 2014, evenals de voorgestelde bedragen van de vaste en de variabele vergoeding en een voorstel om de betaling van de variabele vergoeding te spreiden om zo de vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders nog meer aan te sluiten op het belang van de aandeelhouders van Befimmo.

Het voorstel voor de spreiding is het resultaat van een denkoefening die het Benoemings- en Remuneratiecomité uitvoerde naar aanleiding van de stemming door bepaalde institutionele aandeelhouders over het remuneratieverslag en

van een benchmarkanalyse van de werkwijzen op dat vlak die gelden bij de ondernemingen van de BEL 20, de Bel Mid die gelijkaardige activiteiten uitoefenen als Befimmo. De definitieve toekenning van het deel van de variabele vergoeding dat uitgesteld zal uitbetaald worden, zou onderworpen worden aan vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn op middellange en lange termijn.

Er wordt voorgesteld om de betaling van de variabele vergoeding van de Effectieve Bedrijfsleiders voortaan over drie jaar te spreiden. 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 zou met een jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+2, als de resultaatindicatoren van de Vennootschap goed blijven presteren tijdens de jaren N en N+1. Het saldo van 25% van de variabele vergoeding zou 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).

Besluit: Na beraadslaging en op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité bepaalt de Raad, met uitzondering van de eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. De Blicq, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de stemming over deze beslissing, de belangrijkste prestatiedoelen en -criteria 2014 voor de CEO, evenals hun gewicht, als volgt:

- het courant nettoresultaat per aandeel (30%);
- de operationele marge (15%);
- de bezettingsgraad van de gebouwen (15%);
- de financieringskosten (20%);
- het human resources management (20%);

De Raad beslist dat bovengenoemde belangrijkste criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding ook van toepassing zullen zijn op de Effectieve Bedrijfsleiders. Er werden ook bijkomende individuele doelstellingen bepaald, die verband houden met de bovengenoemde doelstellingen en aansluiten op de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd Bestuurder en van elke andere Effectieve Bedrijfsleider.

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft de Raad, met uitzondering van de eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Benoît De Blicq, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de stemming over deze beslissing, om het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2014 als volgt te bepalen: een variabel doelbedrag van 200.000 € met een maximum van 250.000 €. Voor de andere Effectieve Bedrijfsleiders beslist de Raad tot een globale maximale vergoeding voor een doelbedrag van 162.500 €.

De Raad, met uitzondering van de eBVBA BDB Management, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Benoît De Blicq, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de stemming over deze beslissing, beslist om een systeem van spreiding van de betaling van de variabele vergoeding van de Effectieve Bedrijfsleiders in te

voeren, zoals voorgesteld door het Benoemings- en Remuneratiecomité. Bijgevolg zal de betaling van de variabele vergoeding die in voorkomend geval zal uitgekeerd worden, na beoordeling gespreid worden in de tijd en is het deel van de vergoeding waarvan de betaling wordt uitgesteld, afhankelijk van de mate waarin aan vooraf bepaalde en over drie jaar objectief meetbare prestatiecriteria werd voldaan, als volgt:

- het deel van de verdiende variabele vergoeding in 2014 dat in 2015 wordt uitbetaald, mag niet meer dan 50% van het toegekende totaalbedrag van de variabele vergoeding bedragen;
- 25% van de variabele vergoeding wordt met een jaar uitgesteld en is betaalbaar in 2016, zo de resultaatindicatoren van Befimmo goed blijven presteren in de boekjaren 2014 en 2015;
- het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal betaalbaar zijn in 2017, ook weer bij een aanhoudend goede prestatie tijdens de jaren 2016 en 2017.

Het principe van de spreiding blijft van toepassing voor de betaling van de variabele vergoedingen die voor de boekjaren nadien zouden toegekend worden."

Tijdens het boekjaar 2014 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 GW'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 NV en Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo NV, 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 inbreng, door AXA Belgium NV, van het gebouw aan de Koolstraat 35 in Befimmo NV.

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 drie investeringsprojecten en de deelname aan drie offerteaanvragen die Befimmo 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 een offerteaanvraag die Befimmo onderzocht;

- > heeft Mevr. Sophie Goblet, onafhankelijk Bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende twee investeringsprojecten.

G4-57

G4-58

Regels ter preventie van marktmisbruik

Principes

Het corporate-governancecharter bevat regels om marktmisbruik te voorkomen, die met name gelden voor de Bestuurders, de Effectieve Bedrijfsleiders en voor iedereen 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 marktmisbruik, teneinde de belanghebbenden bewust te maken van hun verplichtingen.

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van genoemde regels teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken. Hij maakt en onderhoudt de lijsten van de personen die over voorkennis beschikken of kunnen beschikken of redelijkerwijze zouden moeten weten dat hun informatie voorkennis is. Wanneer deze personen transacties willen uitvoeren met financiële instrumenten, uitgegeven door Befimmo NV 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 overschrijdt.

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

Toepassing

De functie van Compliance Officer van Befimmo NV wordt uitgeoefend door Mevrouw Aminata Kaké.

De dealing code van Befimmo werd in 2014 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 2014 bezaten volgende niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo NV (of hun vaste vertegenwoordigers) en de Effectieve Bedrijfsleiders aandelen van Befimmo NV:

- > Dhr. Laurent Carlier (174 aandelen);
- > Dhr. Benoît De Blicq (1.473 aandelen);
- > Dhr. Benoît Godts (998 aandelen); en
- > Dhr. Jacques Rousseaux (232 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 gereguleerde 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 NV 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 NV 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).

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

- > krachtens artikel 7 van de statuten van Befimmo NV 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 clausule 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. Door de inbreng in natura door AXA Belgium NV van het gebouw aan de Koolstraat, vastgesteld bij notariële akte van 25 november 2014 en de kapitaalverhoging in het kader van de toekenning van een voorschot op dividend in contanten of in nieuwe aandelen, vastgesteld bij notariële akte van 16 december 2014, bedraagt het resterende toegestane kapitaal momenteel 184.656.365,82 €;

- > 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 NV is de Raad van Bestuur gemachtigd om de volledig volgestorte aandelen van Befimmo NV 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 NV 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 beurse, 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 NV.

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, - door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeninginstelling. De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving. (ii) en indien de aandeelhouder de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat naamsaandelen betreft, hetzij door een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeninginstelling voor 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.

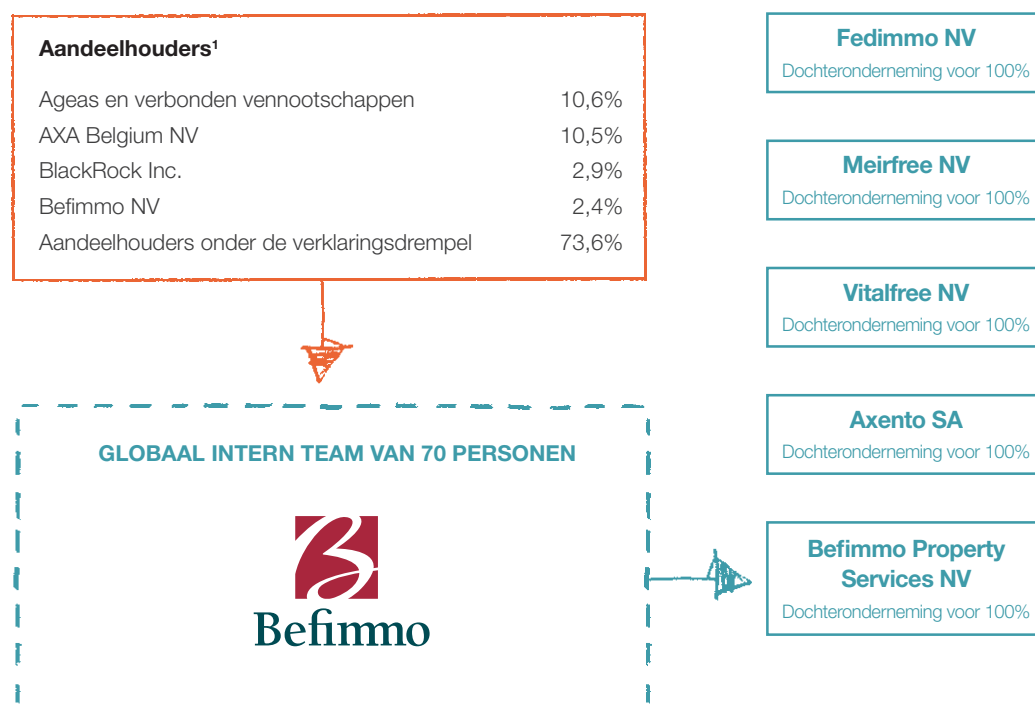
> Belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod (KB, art. 34, 9°)

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: BayernLB, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Royal Bank of Scotland.

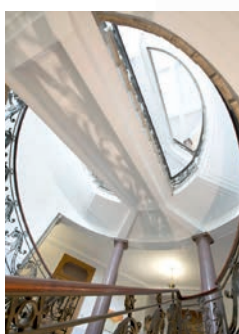
Bovendien zijn gelijkaardige clauses die een verhoging van de betaalde coupon voorzien in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, wat dan weer een verlaging van haar rating veroorzaakt, voorzien in de twee obligatie-uitgiftes die Befimmo in 2011 deed. Zo bevat de overeenkomst inzake de private plaatsing van obligaties 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.

Structuur en organisatie G4-3 G4-17



1. Op 10 februari 2015. Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van informatie verkregen van de aandeelhouder.

Brederode 13



BREDERODE 13 KREEG EEN BREEAM
"VERY GOOD" CERTIFICATIE IN DE DESIGNFASE

Ligging	Brederodestraat 13 1000 Brussel
Architect	LD2 - Architectuur BVBA
Oppervlakte	13.400 m ²
Investerings	26 miljoen €
Lopende huur	2,7 miljoen €
Duur huurovereenkomst	15 jaar
Huurder	Advocatenkantoor Linklaters

Brussel



12  

parkeerplaatsen en
14 fietsstallingen

**Een optimale locatie
in het centrum van
Brussel**

**Prestigieus en
beschermd gebouw**

**Optimale
energieprestaties**

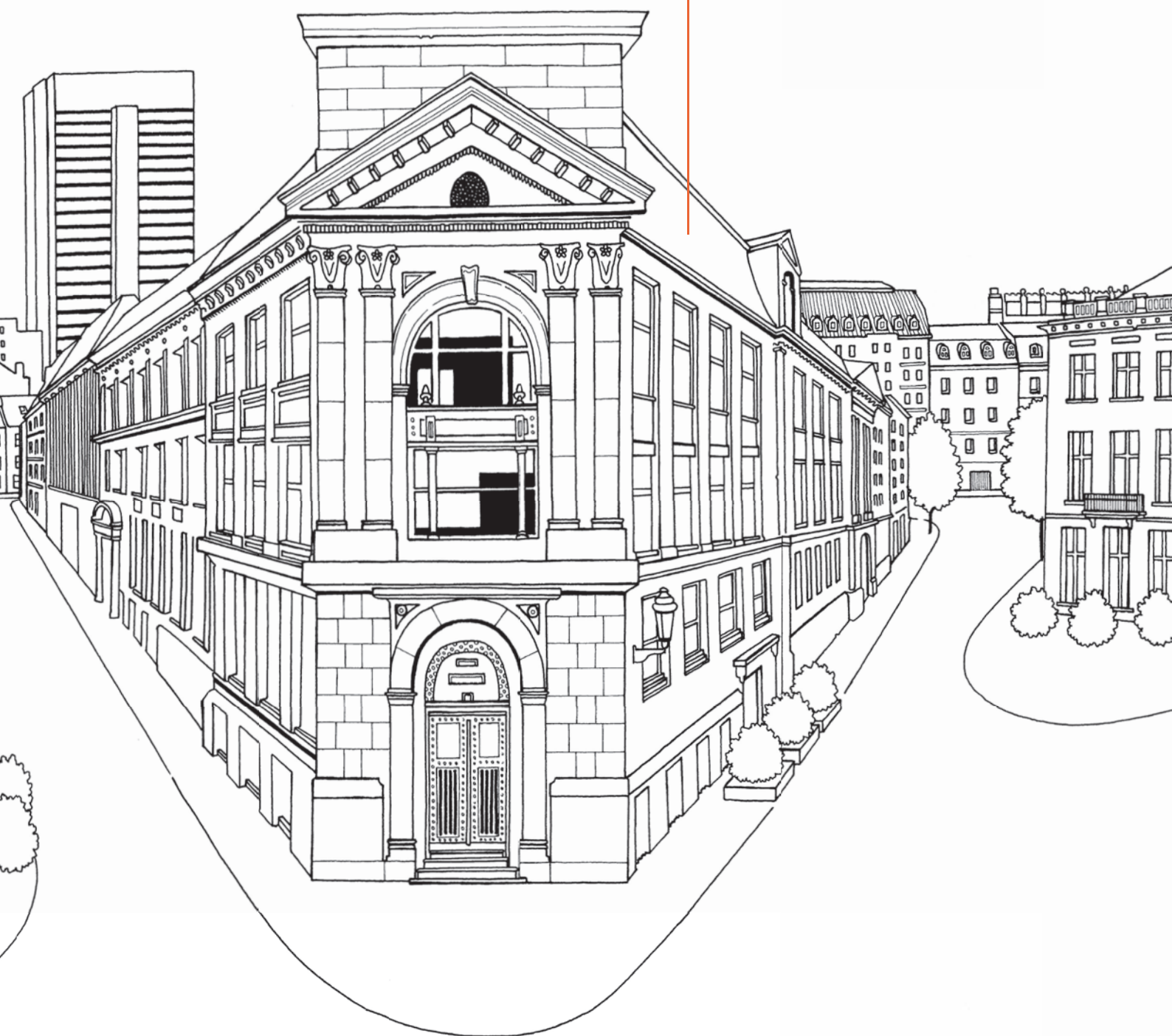
±250

werknemers



13.400

vierkante meter



Financiële staten

Inhoudstafel

163 Geconsolideerde rekeningen

163	Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat
164	Geconsolideerd overzicht van de financiële staat
165	Geconsolideerd kasstroomoverzicht
166	Geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen
167	Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten
167	1. Algemene informatie over de Vennootschap
168	2. Voornaamste boekhoudprincipes
175	3. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden
176	4. Sectorinformatie
178	5. Huurinkomsten
179	6. Met verhuur verbonden kosten
180	7. Vastgoedkosten en recuperatie van vastgoedkosten
181	8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
181	9. Algemene kosten van de Vennootschap
182	10. Andere operationele opbrengsten en kosten
182	11. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
182	12. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
183	13. Financieel resultaat
184	14. Belastingen op het resultaat
184	15. Resultaat per aandeel
184	16. Goodwill
185	17. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop
186	18. Andere materiële vaste activa
187	19. Financiële vlottende en vaste activa
187	20. Vorderingen financiële leasing
187	21. Handelsvorderingen
188	22. Belastingvorderingen en andere vlottende activa
188	23. Kas en kasequivalenten
188	24. Overlopende rekeningen - activa
188	25. Kapitaal en reserves
189	26. Langlopende en kortlopende financiële schulden
190	27. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
191	28. Voorzieningen
191	29. Handelsschulden en andere kortlopende schulden
191	30. Andere kortlopende verplichtingen
191	31. Overlopende rekeningen - verplichtingen
192	32. Kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's verbonden aan de financiële activa en verplichtingen
196	33. Personeelsbeloningen
198	34. Waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen: informatie volgens de norm IFRS 13
201	35. Verbintenissen
203	36. Transacties met verbonden partijen
204	Verslag van de Commissaris

206 Statutaire rekeningen

206	Statutaire resultatenrekening
207	Statutaire balans
208	Toelichtingen bij het statutaire eigen vermogen

Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat (in duizend €)

G4-EC1

	Nota's	31.12.14	31.12.13
I. (+) Huurinkomsten	5	139 690	137 803
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 995	-1 038
NETTOHUURRESULTAAT		138 695	136 765
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	11 525	7 194
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	26 309	27 948
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-25 834	-26 677
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		224	41
VASTGOEDRESULTAAT		150 919	145 271
IX. (-) Technische kosten	7	-14 300	-9 542
X. (-) Commerciële kosten	7	-1 092	- 491
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-3 586	-3 514
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	-2 828	-1 999
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	-5 923	-4 351
(+/-) Vastgoedkosten		-27 729	-19 898
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		123 189	125 373
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	9	-11 110	-10 973
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	10	1 289	- 663
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		113 369	113 737
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	632	293
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	9 278	-11 643
OPERATIONEEL RESULTAAT		123 280	102 388
XX. (+) Financiële inkomsten	13	128	86
XXI. (-) Netto interestkosten	13	-25 574	-26 284
XXII. (-) Andere financiële kosten	13	-2 657	-2 728
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13	-25 194	6 555
(+/-) Financieel resultaat		-53 298	-22 371
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		69 982	80 016
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	14	-1 119	- 860
(+/-) Belastingen		-1 119	- 860
NETTORESULTAAT	15	68 863	79 156
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)		3,19	3,97
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	33	- 530	287
TOTAALRESULTAAT		68 333	79 443

Geconsolideerd overzicht van de financiële staat

(in duizend €)

G4-9

ACTIVA		Nota's	31.12.14	31.12.13
I.	Vaste activa		2 322 040	2 222 859
A.	Goodwill	16	14 808	15 774
C.	Vastgoedbeleggingen	17	2 283 268	2 184 142
D.	Andere materiële vaste activa	18	709	746
E.	Financiële vaste activa	19	21 461	20 300
F.	Vorderingen financiële leasing	20	1 794	1 897
II.	Vlottende activa		31 891	26 500
A.	Activa bestemd voor de verkoop	17	1 967	-
B.	Financiële vlottende activa	19	1 740	1 775
C.	Vorderingen financiële leasing	20	128	125
D.	Handelsvorderingen	21	20 529	15 239
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	3 562	4 744
F.	Kas en kasequivalenten	23	82	1 524
G.	Overlopende rekeningen	24	3 883	3 092
TOTAAL ACTIVA			2 353 931	2 249 359

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Nota's	31.12.14	31.12.13
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			1 195 448	1 165 614
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1 195 448	1 165 614
A.	Kapitaal	25	319 066	310 293
B.	Uitgiftepremies	25	688 688	662 080
C.	Reserves	25	175 070	170 252
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		12 624	22 989
VERPLICHTINGEN			1 158 483	1 083 744
I.	Langlopende verplichtingen		557 623	726 418
B.	Langlopende financiële schulden	26	534 261	709 560
	a. Kredietinstellingen		175 880	274 123
	c. Andere		358 381	435 436
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>		161 842	271 850
	<i>EUPP</i>		30 000	18 000
	<i>USPP</i>		164 579	143 502
	<i>Verkregen waarborgen</i>		1 960	2 084
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	27	23 362	16 858
II.	Kortlopende verplichtingen		600 859	357 327
A.	Voorzieningen	28	2 854	5 004
B.	Kortlopende financiële schulden	26	514 301	269 103
	a. Kredietinstellingen		30 763	13 853
	c. Andere		483 538	255 250
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>		110 038	-
	<i>Handelspapier</i>		373 500	255 250
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	27	161	508
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	29	57 277	61 268
E.	Andere kortlopende verplichtingen	30	4 607	1 513
F.	Overlopende rekeningen	31	21 659	19 932
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			2 353 931	2 249 359

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizend €)

	31.12.14	31.12.13
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	1 524	2 314
Nettoresultaat van het boekjaar	68 863	79 156
Operationeel resultaat	123 280	102 388
Betaalde rente	-34 267	-32 380
Ontvangen rente	10 777	10 558
Betaalde belastingen	-1 124	- 855
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-25 194	6 555
Andere resultaten	-4 609	-7 110
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten	19 578	14 514
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	451	720
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	782	542
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-9 278	11 643
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	25 194	-6 555
Netto gelopen, maar niet vervallen interestkosten (+/-)	1 550	3 723
Aanpassingen van de voorzieningen en overige vorderingen	698	3 524
Aanpassingen in de pensioenverplichtingen zonder impact op de kasstroom	- 119	287
Andere elementen	299	630
Aan het operationeel resultaat te onttrekken elementen met kaseffecten	- 632	- 118
Gerealiseerde meerwaarden op overdracht van vastgoedbeleggingen	- 632	- 293
Gerealiseerde minderwaarden op verkoop afdekkingsinstrumenten	-	175
NETTO-KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	87 809	93 552
Wijziging in werkkapitaal	-21 084	-1 817
Beweging van rubrieken in activa	-3 383	209
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-17 700	-2 026
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	66 725	91 735
Investerings (-) / Desinvesterings (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-68 229	-38 426
Overdrachten	6 272	8 085
Verwerving van aandelen	-	-35 193
Verwerving vastgoedbelegging Koolstraat 35 (bedrag in contanten)	-4 444	-
Andere materiële vaste activa	- 744	- 647
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	- 493	-3 515
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-67 638	-69 697
KASSTROMEN VÓÓR FINANCIERINGSACTIVITEITEN	- 913	22 038
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	48 743	- 759
Inkoop van eigen aandelen in het kader van de wijziging statuut in GVV ¹	- 413	-
Dividendsaldo Befimmo over het boekjaar 2013	-17 227	-
Voorschot op optioneel dividend over het boekjaar 2014	-31 528	-
Dividendsaldo Befimmo over het boekjaar 2012	-	-16 444
Voorschot op optioneel dividend over het boekjaar 2013	-	-37 891
Verkoop eigen aandelen aangehouden door Vitalfree en Meirfree	-	32 436
Kosten kapitaalverhoging (-)	- 103	- 170
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	- 529	-22 827
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	-1 442	- 789
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	82	1 524

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 31.12.12	267 720	548 168	182 350	-	998 239
Verkoop eigen aandelen	-	-	32 436	-	32 436
Uitgekeerd dividend	-	-	-16 444	-	-16 444
Dividend 2012 Befimmo (saldo)	-	-	-16 444	-	-16 444
Kapitaalverhoging ingevolge inbreng in natura van het gebouw AMCA	29 469	80 405	-	-	109 874
Kapitaalverhoging - fusie BTL SA	7 657	20 699	-28 379	-	- 23
Keuzedividend	5 446	12 808	-	-56 167	-37 912 ²
Voorschot op dividend 2013 Befimmo	-	-	-	-56 167	-56 167
Kapitaalverhoging	5 446	12 808	-	-	18 255
Totaalresultaat	-	-	287	79 156	79 443
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 ³
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

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 -37.912 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 -31.554 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 "GVV"). 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 van elk jaar. Befimmo heeft een participatie van 100%, rechtstreeks of onrechtstreeks, in haar dochterondernemingen Axento SA, Befimmo Property Services 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 2014 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 17 februari 2015 en hun publicatie goedgekeurd op 27 februari 2015.

De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen en de bijhorende dienstverlening.

Op 31 december 2014 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in Brussel, de andere Belgische steden en 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 en is opgenomen in de BEL 20.

2. Voornaamste boekhoudprincipes

2.1. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (International Financial Reporting Standards) 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 2014 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 2014 begon, namelijk:

- > Norm IFRS 10 – *Geconsolideerde jaarrekening*, die de notie van zeggenschap toelicht en in een uniek model integreert. De toepassing van deze nieuwe norm had geen invloed op de consolidatieperimeter.
- > Norm IFRS 11 – *Gezamenlijke overeenkomsten*, die de norm IAS 31 – *Financiële verslaggeving van belangen in joint ventures* vervangt en onder meer oplegt om op de joint ventures de equity methode toe te passen. Deze nieuwe norm had geen invloed op de geconsolideerde financiële staten.
- > Norm IFRS 12 – *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten*, die oplegt om in de bijlagen aanvullende informatie voor te leggen betreffende de geconsolideerde belangen en equity. De toepassing van deze nieuwe norm had geen invloed op de bijlagen van de geconsolideerde financiële staten.
- > Aanpassingen aan de norm IAS 27 – *Enkelvoudige jaarrekening*. Deze aangepaste norm behandelt voortaan enkel nog enkelvoudige financiële staten en is dus niet meer van toepassing op de geconsolideerde financiële staten.
- > Aanpassingen aan de norm IAS 28 – *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures*, die geen invloed hadden op de geconsolideerde financiële staten.
- > Aanpassingen aan de norm IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa*, die geen invloed hadden op de financiële staten.
- > Aanpassingen aan de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten – Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting*, die geen invloed hadden op de financiële staten.
- > Aanpassingen aan de norm IAS 32 – *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen*, die geen invloed hadden op de financiële staten.

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 2014, namelijk:

- > Interpretatie IFRIC 21 – *Heffingen door een openbare autoriteit*, die betrekking heeft op de timing van de boekhoudkundige verrekening van dergelijke taksen. De eventuele invloed van deze nieuwe interpretatie wordt momenteel onderzocht. Deze interpretatie is van toepassing voor de boekjaren vanaf 17 juni 2014.
- > 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 2017, 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 vanaf 1 februari 2015.
- > Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-normen (2011-2013) die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. Deze verbeteringen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 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 juli 2014, maar werden nog niet goedgekeurd op Europese schaal.
- > 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 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, maar werden nog niet op Europese schaal goedgekeurd.
- > 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, maar werden nog niet op Europese schaal goedgekeurd.
- > 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. Deze aanpassingen zijn van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar werden nog niet goedgekeurd op Europese schaal.
- > 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, maar werden nog niet goedgekeurd op Europese schaal.

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 omvang van de opbrengsten uit de deelnemingen 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 Vennootschap 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 marktevolutie 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 vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. 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.

2.6.3. Werken uitgevoerd aan de vastgoedbeleggingen

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

Verbeteringswerken

Het gaat om werken die nu en dan worden uitgevoerd om vastgoed functioneler te maken of om het comfort gevoeliger te verbeteren, waardoor de huur kan stijgen en dus ook de geschatte huurwaarde kan verhogen.

De kosten van deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken gebouw, in zoverre de onafhankelijke expert erkent dat de waarde van het vastgoed door deze werken toeneemt.

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. Aangezien de vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde worden gewaardeerd, heeft deze boekhoudmethode geen impact op het nettoresultaat, maar enkel op de presentatie van de bestanddelen van het resultaat.

Onderhouds- en herstellingswerken

Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functies of comfort toevoegen aan het vastgoed, worden als last geboekt op de resultatenrekening.

2.6.4. 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:

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

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.

2.8. 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 afdekkingsboekhouding (volgens de IFRS-normen) worden echter verwerkt als "Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding 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 afdekkingsboekhouding wordt toegepast en eventueel ook van de aard van de afgedekte positie.

Bij aanvang van de afdekking wordt het derivaat ingedeeld als (i) een afdekking tegen de wijzigingen in de reële waarde van geboekte activa of verplichtingen of van een vaststaande toezegging of als (ii) een afdekking 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-afdekking

Wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, net als de wijzigingen in de reële waarde van het afgedekte actief of de afgedekte verplichting die verbonden zijn met het afgedekte risico.

(ii) Kasstroomafdekking

Het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten wordt via het eigen vermogen verwerkt.

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

De winst of het verlies verbonden met het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de resultatenrekening geboekt.

Wanneer een afdekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een afdekking niet langer voldoet aan de criteria van afdekkingsboekhouding, worden de geaccumuleerde winsten en verliezen die in het eigen vermogen opgenomen zijn, geboekt in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de afgedekte 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 afdekking waarborgen, beantwoorden ze niet aan de voorwaarde van de afdekkingsboekhouding 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 afdekkingsboekhouding 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 herziert 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 herziert 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.

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 belastingsvordering 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 schattingonzekerheden

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 schattingonzekerheden

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, verwickeld 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 (67,0%). De resterende 33,0% betreft gebouwen in Vlaanderen (21,2%), Wallonië (8,1%) en Luxemburg stad (3,7%).

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 en Brussel rand.

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Vastgoedportefeuille" van het beheersverslag.

	Brussel centrum (CBD)		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
(in duizend €)	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	79 401	80 288	4 975	6 069	9 326	9 882
B. Operationeel vastgoedresultaat	71 616	75 298	3 146	4 154	6 980	7 661
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	- 2 959	- 10 553	- 1 552	- 7 218	- 14 173	- 701
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	-	-	105	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	68 657	64 745	1 594	- 2 958	- 7 194	6 960
Percentage per segment	51,6%	56,8%	1,2%	-2,6%	-5,4%	6,1%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)						
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 289 068	1 254 750	97 053	92 940	144 324	152 442
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	37 277	95 669	5 664	5 635	6 055	6 178
Overige activa	-	-	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 296 459	1 262 141	97 053	92 940	144 324	152 442
Percentage per segment	55,1%	56,1%	4,1%	4,1%	6,1%	6,8%
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	
31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
10 489	10 748	30 360	25 768	5 140	5 047	-	-	139 690	137 803
9 175	9 639	27 539	23 839	4 734	4 783	-	-	123 189	125 373
10 616	3 305	15 528	2 172	1 819	1 352	-	-	9 278	- 11 643
632	188	-	-	-	-	-	-	632	293
20 423	13 131	43 066	26 011	6 554	6 135	-	-	133 100	114 024
15,3%	11,5%	32,4%	22,8%	4,9%	5,4%	-	-	100%	100%
						- 11 110	- 10 973	- 11 110	- 10 973
						1 289	- 663	1 289	- 663
						- 53 298	- 22 371	- 53 298	- 22 371
						- 1 119	- 860	- 1 119	- 860
								68 863	79 156
31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
1 707	2 673	5 710	5 710	-	-	-	-	14 808	15 774
184 933	131 938	485 287	469 129	84 571	82 942	-	-	2 285 235	2 184 142
47 401	24 305	630	110 161	- 191	- 243	-	-	96 837	241 705
1 897	2 022	-	-	-	-	51 991	47 421	53 888	49 443
188 537	136 633	490 997	474 839	84 571	82 942	51 991	47 421	2 353 931	2 249 359
8,0%	6,1%	20,9%	21,1%	3,6%	3,7%	2,2%	2,1%	100%	100%
						1 158 483	1 083 744	1 158 483	1 083 744
						1 195 448	1 165 614	1 195 448	1 165 614
						2 353 931	2 249 359	2 353 931	2 249 359

5. Huurinkomsten

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Huur	142 547	136 083
Huurskortingen	-2 822	-1 569
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	- 180	- 441
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	146	3 729
Huurinkomsten	139 690	137 803

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 huurskortingen, 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 €)	31.12.14	31.12.13
Op minder dan één jaar	141 617	143 703
Tussen één en vijf jaar	438 324	468 009
Op meer dan vijf jaar	661 915	711 498
Huurinkomsten	1 241 856	1 323 210

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 1,2 miljoen € en 2,6 miljoen € voor de boekjaren 2014 en 2013. 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 stilzwijgend 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 basishuurprijs).

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

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

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.

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 onderverhuring 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 €)	31.12.14	31.12.13
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	- 544	- 318
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 831	- 882
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	379	162
Met verhuur verbonden kosten	- 995	-1 038

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 €)	31.12.14	31.12.13
Op minder dan één jaar	467	366
Tussen één en vijf jaar	1 721	1 281
Op meer dan vijf jaar	12 562	12 111
Betaalde huur	14 750	13 757

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

31.12.14 (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	1 475
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 696	
X. Commerciële kosten	-1 092	
Makelaarscommissies	- 807	
Publiciteit	- 26	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 259	
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3 586	
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 923	
Vastgoedkosten	-27 729	11 525

31.12.13 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO	RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-9 542	7 194
<u>Recurrente</u>	<u>-6 086</u>	<u>3 880</u>
Herstellingen	-4 318	3 419
Vergoedingen voor totale waarborgen	-1 120	227
Verzekeringspremies	- 648	235
<u>Niet recurrente</u>	<u>-3 456</u>	<u>2 143</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, enz.)	-3 350	2 085
Schadegevallen	- 106	0
		57
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 999	1 171
(Externe) beheervergoedingen	- 485	1 171
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1 514	
X. Commerciële kosten	- 491	
Makelaarscommissies	- 330	
Publiciteit	- 30	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 130	
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3 514	
XIII. Andere vastgoedkosten	-4 351	
Vastgoedkosten	-19 898	7 194

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2013 en 2014 op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

De “Grote herstellingen” omvatten voor 2014 de eerste inrichtingswerken die voor rekening van de huurders werden uitgevoerd in het nieuw Financiecentrum in Luik en in het gebouw Brederode 13. Het gaat om een bedrag van 4,6 miljoen € dat volledig terugvorderbaar is.

Daarnaast zijn in de “(Interne) beheerskosten van het patrimonium” en in de “Andere vastgoedkosten” ook de kosten inbegrepen voor het personeel dat een functie uitoefent met betrekking tot de exploitatie en het beheer van de gebouwen. De verklaring voor de verhoging in deze rubrieken is de start van de property management activiteit in de loop van 2013.

8. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(in duizend €)	31.12.14	31.12.13
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26 309	27 948
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	7 805	10 654
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	18 504	17 294
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25 834	-26 677
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-6 456	-8 011
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-19 378	-18 666
Totaal	474	1 271

De meeste huurovereenkomsten bepalen dat de huurlasten en belastingen door de huurders gedragen worden. Bepaalde huurovereenkomsten bevatten echter andere afspraken zoals een forfaitaire facturering van de lasten die voor risico van de eigenaar blijven, of dat bepaalde belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

9. Algemene kosten van de Vennootschap

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Personeelskosten	-4 690	-5 046
<i>Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)</i>	<i>-2 986</i>	<i>-3 827</i>
<i>Vergoedingen van de Bestuurders</i>	<i>-1 703</i>	<i>-1 219</i>
Werklings- en communicatiekosten	-2 646	-2 461
IT-kosten	- 671	- 800
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies,...)	-1 991	-1 562
Kosten FSMA en Euronext	- 150	- 161
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	- 962	- 942
Algemene kosten van de Vennootschap	-11 110	-10 973

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 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 werklingskosten (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 Vennootschap¹	31.12.14	31.12.13
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	69	70
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	67,70	58,83

Hoewel het aantal personen dat met een arbeidsovereenkomst verbonden is, stabiel blijft, liggen de desbetreffende personeelskosten 0,84 miljoen € lager dan in 2013. De verklaring is dat de Vennootschap in april 2013 van start ging met de property management activiteit en dat deze kosten sinds die datum geherklasseerd werden naar de Vastgoedkosten (zie toelichting 7).

¹ Personeelsbestand van de Vennootschap zonder de CEO.

10. Andere operationele opbrengsten en kosten

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Spreiding van de huurkortingen	1 178	- 315
Andere	111	- 348
Andere operationele opbrengsten en kosten	1 289	- 663

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 €)	31.12.14	31.12.13
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	6 272	14 827
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-5 639	-14 535
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	632	293

Voor het boekjaar 2013 bestaat het resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen uit de overdracht van het gebouw Mons 1 in Wallonië en van het gebouw Triomf III in de gedecentraliseerde zone in Brussel.

Tijdens 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-Sualet 28 in Luik).

12. Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	58 208	30 870
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-48 930	-42 513
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 278	-11 643

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 €)		31.12.14	31.12.13
(+)	XX. Financiële inkomsten	128	86
(+)	Geïnde interesten en dividenden	42	10
(+)	Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	85	76
(+/-)	XXI. Netto interestkosten	-25 574	-26 284
(-)	Nominale interestlasten op leningen	-25 353	-26 196
(-)	Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 447	- 658
(-)	Andere interestkosten	- 57	- 56
(+)	Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	10 540	10 534
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	10 540	10 534
(-)	Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-10 259	-9 909
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-10 259	-9 909
(-)	XXII. Andere financiële kosten	-2 657	-2 728
(-)	Bankkosten en andere commissies	-2 657	-2 553
(-)	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-	- 175
(+/-)	XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-25 194	6 555
(+/-)	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4 045	-6 525
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-4 045	-6 525
(+/-)	Andere	-21 149	13 080
(+/-)	Financieel resultaat	-53 298	-22 371

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) bedraagt -28,1 miljoen € op 31 december 2014, ten opzichte van -28,9 miljoen € op 31 december 2013. De *Netto interestkosten* namen iets af, ook al verhoogde het gemiddelde schuldvolume met 49 miljoen €, of 5,13 % (van 963 miljoen € naar 1.013 miljoen € in 2014). Deze evolutie is toe te schrijven aan de lagere gemiddelde financieringskost, van 3,18% over het boekjaar 2013 naar 3,16% over het boekjaar 2014, en aan de hogere bedrag van de op de actiefzijde van de balans geboekte interesten die verbonden zijn aan de belangrijke investeringsprojecten die in 2014 werden uitgevoerd (vooral de Paradis-Toren en het gebouw Brederode 13).

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen komt op -25,2 miljoen € over het boekjaar 2014, als gevolg van de daling van de rentevoetcurve. De rubriek "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" omvat, naast de minderwaarden die vooral op de IRS werden genoteerd (-17,5 miljoen €), meerwaarden op de CCS voor 16,5 miljoen €. De meerwaarden op de CCS compenseren de minderwaarden op de USSP-schuld die tegen haar reële waarde gewaardeerd werd.

Zoals wordt vereist door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing*, maken de volgende tabellen 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	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Financiële inkomsten	128	86	-	-	128	86	-	-
Netto interestkosten	-25 574	-26 284	-6 524	-6 594	- 56	- 54	-18 994	-19 636
Andere financiële kosten	-2 657	-2 728	-	- 175	-	-	-2 657	-2 553
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-25 194	6 555	-25 121	6 555	- 72	-	-	-
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	-53 298	-22 371	-31 646	- 414	- 1	828	-21 652	-22 786

14. Belastingen op het resultaat

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 122	- 966
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	3	106
Vennootschapsbelasting	-1 119	- 860

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 dochteronderneming Fedimmo NV heeft het statuut van institutionele GVV en is 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 voor het geraamde bedrag van de te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2014, namelijk 1,12 miljoen €, volledig een voorziening aangelegd. 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 €)	31.12.14	31.12.13
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	68 863	79 156
NOEMER		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	22 138 280	21 534 086
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	21 570 715	19 923 168
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	3,19	3,97
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	56 240	56 167
Brutodividendsaldo	19 499 ¹	17 227
Totaal brutodividend van het boekjaar	75 739	73 394
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	3,4500	3,4546

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen niet in handen van de groep, die tijdens het betrokken boekjaar in omloop waren.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde aandelen identiek.

16. Goodwill

De overname van Fedimmo 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 618 duizend € geboekt bij de overdracht van vijf gebouwen (de gebouwen rue Pépin 5, 22 en 31 en rue Henri Lemaître 3 in Namen en het gebouw rue Rennequin-Sualem 28 in Luik). 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 2014 werd daarnaast ook een vermindering van de goodwillwaarde van 349 duizend € genoteerd in de sector Wallonië, tengevolge van de afwerking van de Paradis-Toren en het einde van de levenscyclus van het oude Paradis-gebouw. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

¹ Maximumbedrag, onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 28 april 2015.

(in duizend €)	31.12.14	31.12.13
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	15 774	15 774
Extra bedragen, verbonden met bedrijfscombinaties, gerealiseerd tijdens het boekjaar	-	-
Verminderings, verbonden met verkoop van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 618	-
Saldo bij einde van het boekjaar	15 156	15 774
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	-	-
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	- 349	-
Saldo bij einde van het boekjaar	14 808	-
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	15 774	15 774
Waarde bij einde van het boekjaar	14 808	15 774

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	30 035	30 110	-
Brussel Leopoldwijk	2 108	116 688	117 220	-
Brussel Noordwijk	4 685	243 698	244 490	-
Wallonië	1 707	61 320	61 476	-
Vlaanderen	5 710	265 158	265 885	-
Totale portefeuille	14 808	716 898	719 181	-

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 is gelijk aan de investeringswaarde van de gebouwen. Het resultaat van deze test die op 31 december 2014 werd uitgevoerd (weergegeven in de tabel hierboven), geeft aan dat geen enkele waardevermindering genoteerd moet worden aangezien de nuttigheidswaarde per segment hoger is dan de boekwaarde.

Test van gevoeligheid

De methode voor de berekening van de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke experts steunt op de bepaling van diverse specifieke hypothesen, namelijk vooral de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de gebouwengroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat deze graad met 26,3% moet stijgen voordat de eerste waardeverminderingen van de geboekte goodwill worden vastgesteld. Hierboven zou een extra stijging met 1% van deze graad een waardevermindering van 5.048 € van de waarde van de goodwill meebrengen.

17. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Zoals de norm IAS 40 voorschrijft, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat 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 €)	31.12.14	31.12.13
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 222 603	2 038 099
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	60 665	146 042
Vastgoedbeleggingen	2 283 268	2 184 142

Op 31 december 2014 omvat de rubriek "Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Brederode 9, Namen 48, Mons 2, en de terreinen Paradis Phase 2 WTC IV.

A. Activa bestemd voor verkoop (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Vastgoedbeleggingen	1 967	-
Activa bestemd voor verkoop	1 967	-

Deze rubriek omvat, op 31 december 2014, het gebouw Izegem aan de Kasteelstraat 15 in Izegem, waarvoor een voorlopige verkoopovereenkomst getekend werd.

(in duizend €)		
Boekwaarde per 30.12.12		1 968 614
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>		<i>1 960 718</i>
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>		<i>7 896</i>
Overnames		186 871
Andere investeringen		54 834
Desinvesteringen		- 14 535
Variatie in de reële waarde		- 11 643
Boekwaarde per 31.12.13		2 184 142
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>		<i>2 184 142</i>
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>		<i>-</i>
Overnames		15 025
Andere investeringen		81 812
Desinvesteringen		- 5 021
Variatie in de reële waarde		9 278
Boekwaarde per 31.12.14		2 285 235
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>		<i>2 283 268</i>
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>		<i>1 967</i>

Midden april 2013 verwierf Befimmo de aandelen van de NV Blue Tower Louise, eigenaar van het gebouw Blue Tower (Louizalaan, Brussel) voor een bedrag van 38,9 miljoen €. Deze acquisitie werd niet beschouwd als een bedrijfscombinatie in de zin van de norm IFRS 3. Het gebouw Blue Tower heeft een investeringswaarde van 78,5 miljoen €.

Midden juli 2013 verwierf Befimmo, via inbreng in natura, het gebouw AMCA in Antwerpen. De conventionele waarde van het gebouw werd bepaald op 110 miljoen €, wat aansluit op de reële waarde die een onafhankelijk vastgoedexpert bepaalde.

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. Vanaf de integratie van het gebouw in de portefeuille en tot het einde van het boekjaar 2014 droeg het gebouw voor 0,1 miljoen € bij tot het operationeel resultaat van de gebouwen. De jaarlijkse huur bedraagt 1,1 miljoen €.

Befimmo investeerde in 2013 een totaalbedrag van 54,8 miljoen € in haar gebouwen, waarvan ongeveer de helft naar de bouw van het nieuw Financiecentrum in Luik ging (Paradis-Toren). Voor 2014 komt dit bedrag op 81,8 miljoen €, 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 €).

In 2013 verkocht Befimmo twee gebouwen (Mons I in Wallonië en Triomf III in de gedecentraliseerde zone van Brussel). In 2014 rondde de Vennootschap de verkoop af van vijf gebouwen in Wallonië (de gebouwen rue Pépin 5, 22 en 31, en rue Henri Lemaître 3 in Namen en het gebouw rue Rennequin-Sualem 28 in Luik). Deze vijf gebouwen droegen vanaf 1 januari 2014 en tot hun verkoopdata voor 0,5 miljoen € bij tot het operationeel resultaat van de gebouwen.

18. Andere materiële vaste activa

D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	709	746
Andere materiële vaste activa	709	746

19. Financiële vlottende en vaste activa

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Activa aan reële waarde via resultaat	15 284	12 677
Toegelaten afdekkingsinstrumenten - niveau 2	15 284	12 677
<i>Optie - CAP</i>	258	1 516
<i>Forward - IRS</i>	10 032	11 161
<i>Forward - CCS</i>	4 994	-
Leningen en vorderingen	4 041	5 388
Andere	2 136	2 234
Financiële vaste activa	21 461	20 300

B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Leningen en vorderingen	1 740	1 775
Financiële vlottende activa	1 740	1 775

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 afdekkingsbeleid toe voor de financiële afdekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten beschouwd als trading-instrumenten 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 2014 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 afdekkingsinstrumenten 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 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: informatievervalsing*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. Befimmo verkrijgt deze informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA) en van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook met coherentietests.

Hoewel, tot slot, 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 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 35.1.4. 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 2014 enkel het actief dat het gebouw in Wandre vertegenwoordigt. Dit actief heeft een reële waarde van 2.102 duizend €, vergeleken met de afgeschreven kostprijs van 1.897 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 €)	31.12.14	31.12.13
Belastingen	517	2 249
Andere	3 044	2 494
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 562	4 744

Het bedrag in de subrubriek "Belastingen" bestaat vooral uit terug te vorderen BTW. 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 Pavilion) en waarvan de afloop geen effect zal hebben op de Vennootschap.

23. Kas en kasequivalenten

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Beschikbare waarden	82	1 524

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 €)	31.12.14	31.12.13
Voorafbetaalde vastgoedkosten	247	77
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	522	170
Andere	3 114	2 845
Overlopende rekeningen	3 883	3 092

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 €)	31.12.14	31.12.13
A. Kapitaal	319 066	310 293
(+) Geplaatst kapitaal	329 413	320 538
(-) Kosten kapitaalverhoging	-10 347	-10 244
B. Uitgiftepremies	688 688	662 080
C. Reserves	175 070	170 252
(+) (a) Wettelijke reserve	1 295	1 295
(+/-) (b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	93 634	96 502
(-) (c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-37 889	-32 273
(+/-) (e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9 039	-5 390
(-) (h) Reserve voor eigen aandelen	-29 678	-29 265
(+/-) (j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 243	287
(+/-) (m) Andere reserves	19 818	19 818
(+/-) (n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	137 173	119 277

Het kapitaal en de uitgiftepremies werden dit jaar twee keer verhoogd, namelijk op 25 november 2014 in het kader van de inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35 door AXA Belgium (10,7 miljoen € - buiten kosten), en op 16 december 2014, in het kader van het voorschot op keuzedividend in aandelen dat de Raad van Bestuur van Befimmo toekende op 20 november 2014 (24,7 miljoen € - buiten kosten).

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar. Buiten de bestemming van het resultaat van vorig boekjaar (23,0 miljoen €) en de betaling van het dividendsaldo 2013 (-17,2 miljoen €), werden de reserves in 2014 ook beïnvloed door:

- > acquisitie van 6.714 Befimmo-aandelen, in het kader van het uittredingsrecht dat aandeelhouders uitoefenden bij de omvorming van de Vennootschap tot openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, voor een totaal bedrag van 0,4 miljoen €;
- > 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 -0,5 miljoen €).

Befimmo bezit rechtstreeks 535.329 eigen aandelen, wat een bedrag van -29,68 miljoen € in de reserves vertegenwoordigt.

26. Langlopende en kortlopende financiële schulden

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Kredietinstellingen	175 880	274 123
Andere	358 381	435 436
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 842	271 850
<i>EUPP</i>	30 000	18 000
<i>USPP</i>	164 579	143 502
<i>Verkregen waarborgen</i>	1 960	2 084
Langlopende financiële schulden	534 261	709 560
B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Kredietinstellingen	30 763	13 853
Andere	483 538	255 250
<i>Handelpapier</i>	373 500	255 250
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	110 038	-
Kortlopende financiële schulden	514 301	269 103

Op basis van de bestaande financieringen op de datum van de opmaak van dit Verslag en van het programma voor de geplande investeringen in de komende jaren heeft de Vennootschap geen aanvullende financieringen nodig vóór het derde kwartaal van 2016, ook al ligt het bedrag van de kortlopende financiële schulden vrij hoog. Want hoewel het handelpapier 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 handelpapier.

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 vorderingen of toekomstig vruchtgebruik.

In de rubriek “Andere – Obligatie-uitgiftes” is het notioneel bedrag opgenomen van de twee obligatie-uitgiftes in april en december 2011 voor respectievelijk 162 en 110 miljoen €. De obligatie-uitgifte van december 2011 vervalt in december 2015 en werd geklasseerd als “Kortlopende financiële schuld”.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de lasten die verband houden met de uitgifte van deze obligatieleningen gespreid over de duur van de financieringen. Zo ook worden de verschillen tussen de uitgifteprijs en het boekhoudkundig pari gespreid over de duur van de lening en geboekt als financieel resultaat.

De rubriek “Andere – EUPP” omvat de nominale schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 30 miljoen € in juli 2013 en augustus 2014.

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 – Handelpapier” is het uitstaande handelpapier dat door de Vennootschap op de afsluitingsdatum is uitgegeven.

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 93,3 miljoen € op 31 december 2014;
- > de twee obligatie-uitgiftes;
- > de twee Europese private plaatsingen.

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 eind van het boekjaar 2014.

De reële waarde van de overdrachten van de vorderingen op toekomstige huurinkomsten/vruchtgebruikvergoedingen, evenals van de schuld van de Europese private plaatsing, wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van de curve van de nulcouponrente op 31 december 2014. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2). De reële waarde van de obligatie-uitgiftes 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 bonds	1	284 570	271 880
EUPP	2	34 334	30 000
Verkoop van vorderingen	2	102 975	93 301

27. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	23 362	16 858
Financiële afdekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	23 362	16 858
Optie - CAP en COLLAR	1 548	832
Forward - IRS	21 814	5 817
Forward - CCS	-	10 209
Andere langlopende financiële verplichtingen	23 362	16 858
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	161	508
Financiële afdekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	161	508
Forward - IRS	161	508
Andere kortlopende financiële verplichtingen	161	508

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 afdekkingsinstrumenten die ze bezit, geen afdekkingsboekhouding 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 2014 gewaardeerd rekening houdend met de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen krediet-risico (DVA), zoals beschreven in de toelichting 32 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële afdekkingsinstrumenten 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. Wij krijgen deze informatie van de verschillende financiële instellingen (reële waarde buiten CVA/DVA) en van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befmmo verifieert ze ook met coherentiecontroles.

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze toch uitsluitend bestemd voor de afdekking van het risico van rentestijgingen en niet voor speculatieve doeleinden.

28. Voorzieningen

A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Pensioenen	412	-
Andere	2 442	5 004
Kortlopende voorzieningen	2 854	5 004

In 2014 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 met betrekking tot de aanpassing van de pensioenverbintenissen volgens de IAS 19R-norm en ook een voorziening voor wettelijke conformiteitswerkzaamheden.

29. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Andere	57 277	61 268
<i>Leveranciers</i>	<i>20 523</i>	<i>25 455</i>
<i>Huurders</i>	<i>16 012</i>	<i>17 752</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>20 741</i>	<i>18 060</i>
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	57 277	61 268

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, en de betalingen van huur in verband met de latere periodes;
- > belastingen, vergoedingen en sociale lasten: bevat voornamelijk de bedragen van schulden in verband met taksen en voorheffingen die de Vennootschap verschuldigd is. Op 31 december 2014 vertegenwoordigt een bedrag van 14,0 miljoen € alleen al de roerende voorheffing die moet betaald worden op het voorschot op dividend dat eind december 2014 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 Befmmo-aandelen en de presentiegelden van de Bestuurders van de Vennootschap.

31. Overlopende rekeningen – verplichtingen

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.14	31.12.13
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	13 728	12 092
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	7 916	7 836
Andere	15	4
Overlopende rekeningen	21 659	19 932

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk:

- > de vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomsten;
- > de opgelopen, niet vervallen financiële interesten en kosten, met name de interesten op de obligatielening die in april 2011 werd uitgegeven (4,9 miljoen €), op de andere financieringen tegen vaste rentevoet (1,7 miljoen €), en op de financiële indekkingsinstrumenten (0,8 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 35 en 36 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:

31.12.14 (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

31.12.13 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	20 300	14 808	4	5 388	99
F. Vorderingen financiële leasing	1 897	-	-	1 897	-
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	1 775	358	69	1 347	2
C. Vorderingen financiële leasing	125	-	-	125	-
D. Handelsvorderingen	15 239	781	10 360	4 098	-
E. Andere vlottende activa	2 494	-	1 699	795	-
F. Kas en kasequivalenten	1 524	1 518	-	-	7
Totaal financiële activa	43 355	17 465	12 133	13 650	107

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 afdekkingsinstrumenten (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 afdekkingsinstrumenten, 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 €)		31.12.14	31.12.13
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/ bankgaranties	15 781	14 759
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	1 960	2 084
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	27 219	26 163
Waarborgen op verwerving	Bankgaranties	16 000	16 000
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		60 959	59 006

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	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
Niet-dubieuze vorderingen	1 083	249	1 499	12 280	15 110
Dubieuze debiteuren	837	-	807	-	1 644
Provisies voor dubieuze debiteuren	- 746	-	- 769	-	-1 515
Op 31.12.13	1 173 ¹	249	1 537	12 280	15 239

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand werd een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd. Eind 2014 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2014 waardeverminderingen geregistreerd voor 830.584 € (tegen 882.039 € in 2013). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 379.450 € in 2014 (tegen 161.597 € in 2013).

B. Risico's verbonden met de financieringen, de financiële indekkingsinstrumenten en hun waardering

De lezer wordt verwezen:

- > naar pagina 58 van het beheersverslag om kennis te nemen van de financiële structuur van Befimmo en meer bepaald van haar beleid van herfinanciering en afdekking 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 €)	31.12.14	31.12.13
Schulden met variabele rentevoet	87 326	177 935
<i>Bilaterale lijnen</i>	87 326	177 935
Schulden met vaste rentevoet	444 975	529 541
<i>USPP</i>	164 579	143 502
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 842	271 850
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	88 554	96 188
<i>EUPP</i>	30 000	18 000
Verkreten waarborgen	1 960	2 084
B. Langlopende schuldenlast	534 261	709 560
Schulden met variabele rentevoet	399 517	264 569
<i>Bilaterale lijnen</i>	26 017	9 319
<i>Handelspapier</i>	373 500	255 250
Schulden met vaste rentevoet	114 784	4 534
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	4 746	4 534
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	110 038	-
B. Kortlopende schuldenlast	514 301	269 103
Totale schuldenlast	1 048 562	978 663

In de loop van 2014 rondde Befimmo de invoering van nieuwe bilaterale kredietlijnen bij twee bankinstellingen af voor een totaalbedrag van 138 miljoen €. Ze deed in augustus 2014 ook een eerste Europese private plaatsing van schuld voor 12 miljoen €. Bovendien werden deze twee handelspapiercontracten samengevoegd tot één enkel contract, waarvan het maximale bedrag tot 500 miljoen € opgetrokken werd.

Bij gelijkblijvende perimeter heeft de Vennootschap geen bijkomende financieringen meer nodig vóór het derde kwartaal van 2016.

Op 31 december 2014 is de financiering waarover de Vennootschap beschikt, hoofdzakelijk samengesteld² uit:

- > verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 696,95 miljoen €, die vervallen in november 2015 (35 miljoen €), juli/september/november 2016 (211,95 miljoen €), december 2017 (150 miljoen €), maart 2018 (50 miljoen €) en januari/juli/november 2019 (250 miljoen €);
- > een obligatielening die uitgegeven werd in april 2011, voor een bedrag van 162 miljoen € en een looptijd van 6 jaar;
- > een obligatielening die uitgegeven werd in december 2011, voor een bedrag van 110 miljoen € en een looptijd van 4 jaar;

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, 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 30 miljoen €, waarvan 15 miljoen € vervalt in 2018, 3 miljoen € vervalt in 2023 en 12 miljoen € vervalt in 2024;
- > een aantal leningen met vaste rentevoet, voor een totaal restbedrag van 93,3 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 500 miljoen € kan gaan. Op 31 december 2014 was dit programma voor 373,5 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 indekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina 58, de Vennootschap ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële afdekkingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2014):

		VALUTA		€					
	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Notioneel bedrag (miljoen)	Rente-voet	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
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

De toepassing van het indekkingsbeleid krijgt concrete vorm met de herhaalde aankoop van afdekkingsinstrumenten 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 2014 ligt de dekkingsratio op 86,2%.

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.

Befimmo past voor de financiële afdekkingsinstrumenten die ze bezit, geen afdekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als trading-instrumenten 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 trading-instrumenten 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 2014 werd beïnvloed door de verrekking 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 afdekkingsinstrumenten 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.

Befimmo krijgt deze informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarde buiten CVA/DVA) en van een gespecialiseerd onafhankelijk bedrijf. De Vennootschap verifieert ze ook met coherentiecontroles.

De reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten volgens de verschillende klassen is hieronder te vinden:

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.14		
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	Marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten per klasse
Option	2	258	-1 548	-1 290
Forward	2	10 032	-21 975	-11 943
CCS	2	4 994	-	4 994
		15 284	-23 523	-8 240

(in duizend €)		Balansrubriek per 31.12.13		
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	Marktwaarde van de financiële indekkingsinstrumenten per klasse
Option	2	1 516	- 832	684
Forward	2	11 161	-6 325	4 837
CCS	2	-	-10 209	-10 209
		12 677	-17 365	-4 688

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 afdekkingsinstrumenten 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 afdekkingsinstrumenten wordt hierna uiteengezet:

Effect van afdwingbare verrekeningsovereenkomsten (in duizend €)	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat		I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Totaal financiële afdekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	15 374	12 907	24 295	18 774
Afdwingbare verrekening	-14 639	-7 136	-14 639	-7 136
Nettobedragen	735	5 771	9 657	11 637

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 afdekking 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 resultaten- rekening	Reële waarde bij afsluiting
Boekjaar 31.12.14	-4 688	493	-4 045	-8 240
Boekjaar 31.12.13	-1 503	3 340	-6 525	-4 688

In het kader van haar afdekkingsbeleid, voerde de Vennootschap tijdens het boekjaar een aantal verrichtingen uit op haar afdekkingsinstrumenten:

- > de verwerving van vier IRS voor een totaal notioneel bedrag van 65 miljoen €, die de periodes van midden 2014 tot midden 2019 (15 miljoen €), tot midden 2022 (20 miljoen €) en tot midden 2023 (15 miljoen €) en de periode van midden 2015 tot midden 2024 (15 miljoen €) dekken;
- > de aankoop van twee CAP aan 1,3% (15 miljoen €) en aan 1,5% (20 miljoen €), die een periode van vier jaar dekken, die na hun aankoop start;
- > de verwerving van twee CAP aan 0,75% (15 miljoen €) en aan 0,30% (15 miljoen €) die een periode van respectievelijk 5 en 4 jaar dekken, die ingaat in januari 2015.

Na de afsluiting van het boekjaar heeft Befimmo in januari 2015 drie IRS geherstructureerd met betrekking tot een notioneel bedrag van 70 miljoen €, en hun dekkingsniveau aangesloten op het marktpercentage voor hun eerste jaren van afdekking (2016 en 2017).

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 3,82 jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

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

VERPLICHTINGEN (31.12.13)	Totaal	< 1 jaar	tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	709 560	-	498 635	210 924
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	269 103	269 103	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	44 390	44 390	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 513	1 513	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 024 566	315 006	498 635	210 924

De financiële verplichtingen in bovenstaande tabel behoren tot niveau 2 volgens de IFRS 13-norm.

33. Personeelsbeloningen

G4-EC2

G4-EC3

Het personeel van Befimmo geniet 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.

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)/ -verplichtingen
Op 31 december 2012 (herwerkt IAS 19R)	6 627	-5 231	1 397	0	1 397
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	1 009	0	1 009		1 009
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 pensioensluitkeringsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	261	- 195	66		66
Componenten van toegezegd-pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	1 270	- 195	1 075		1 075
Actuariële winst/verlies volgens					
veranderingen in de demografische hypothesen	- 802		- 802		- 802
veranderingen in de financiële hypothesen	- 445		- 445		- 445
ervaringsaanpassingen	- 370		- 370		- 370
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		- 101	- 101		- 101
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				34	34
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in "Overige onderdelen van het totaalresultaat"	-1 616	- 101	-1 718	34	-1 684
Toegezegd-pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de "Overige onderdelen van het totaalresultaat")	- 347	- 296	- 643	34	- 609
Werknemersbijdragen	45	- 45	0		0
Werkgeversbijdragen		- 788	- 788		- 788
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	701	- 701	0		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					0
Kasstroom	746	-1 534	- 788		- 788
Op 31 december 2013	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 pensioensluitkeringsverplichtingen - 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		- 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

De kosten van de geleverde diensten zijn inbegrepen in de rubriek "Algemene kosten van de Vennootschap" van de IFRS-resultatenrekening.

¹ Indien een netto-actief bestaat zal het niet erkend worden.

Het rendementspercentage op activa voor het boekjaar 2014 bedraagt 8,22%, 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): 2.510 duizend €;
- b) Pensioenfonds: 5.885 duizend €, waarvan 34% in aandelen geïnvesteerd is, 53% in obligaties en 13% in cash en andere beleggingen.

De pensioenverbintenissen voor de actieve deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 20 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 610 duizend €. Voor het boekjaar 2013 was het positief met 296 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypothesen zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.14	31.12.13
Verdisconteringspercentage	2,00%	3,50%
Verwachte salarisstijging	3,00%	4,00%
Verwachte pensioenstijging	1,70%	2,00%
Vereffeningshypothese in de vorm van een rente	50%	50%
Sterftetabel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2015 worden op 916,2 duizend € geraamd.

Ook werd een analyse uitgevoerd van de gevoeligheid van de pensioenverbintenis voor de variatie van verschillende hypothesen:

Parameters	Hypothesen	Impact op de contante waarde van de verplichtingen
Verdisconteringspercentage	0,50%	Daling van 9,3%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	Stijging met 10,5%
Inflatie	0,50%	Stijging met 10,3%
Inflatie	-0,50%	Daling van 9,2%
Salarisstijging	0,50%	Stijging met 8,5%
Salarisstijging	-0,50%	Daling van 8,7%
Levensverwachting	+ 1 jaar	Stijging met 3,4%

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 volgens 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 abatement van 2,5%¹ 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 abatement 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 2014

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 222 603	2 222 603
Brussel centrum (CBD)	1 233 500	1 233 500
Brussel gedecentraliseerd	97 053	97 053
Brussel rand	144 324	144 324
Vlaanderen	483 319	483 319
Wallonië	179 837	179 837
Luxemburg stad	84 571	84 571
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	60 665	60 665
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	2 283 268	2 283 268

¹ 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 deerverhuuring van het gebouw, met aftrek van een bedrag voor werken, de huurleegstand en de geraamde kosten voor commercialisering, om verhuuring 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 waarderingsmethodes 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 waarderingsmethodes worden, vervolgens, getoetst aan marktreferenties, met name op het vlak van eenheidsprijzen per m 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 huurminder- 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 2013	2 184 142
Winsten/ verliezen opgenomen in de resultatenrekening	
- gerealiseerd :	632
- niet gerealiseerd :	9 278
Investerings	81 812
Overnames	15 025
Desinvesteringen	- 5 654
Overdracht tussen niveaus	-
Afsluitingsbalans per 31 december 2014	2 285 235

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 van de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)

KANTOREN	Reële waarde op 31.12.14 (in duizend €)	Waarderings-technieken	Niet-waarneembare gegevens	Periodes	(Gewogen gemiddelde)
Brussel centrum (CBD)	1 233 500	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	116 €/m² - 313 €/m²	(183 €/m²)
			Actualisatiegraad	1,50% - 6,00%	(3,77%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,50% - 7,95%	(6,37%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	145 €/m² - 285 €/m²	(186 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	4,90% - 9,00%	(5,96%)
Brussel gedecentraliseerd	97 053	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	64 €/m² - 164 €/m²	(137 €/m²)
			Actualisatiegraad	4,00% - 7,00%	(4,87%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	6,50% - 8,00%	(6,86%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-	-
			Kapitalisatiegraad	-	-
Brussel rand	144 324	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	44 €/m² - 176 €/m²	(112 €/m²)
			Actualisatiegraad	5,00% - 8,00%	(5,99%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	7,25% - 9,00%	(8,03%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-	-
			Kapitalisatiegraad	-	-
Vlaanderen	483 319	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	56 €/m² - 153 €/m²	(112 €/m²)
			Actualisatiegraad	1,75% - 5,00%	(3,46%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	4,90% - 8,15%	(6,56%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	105 €/m² - 164 €/m²	(135 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	6,25% - 6,85%	(6,68%)
Wallonië	179 837	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	87 €/m² - 145 €/m²	(132 €/m²)
			Actualisatiegraad	2,91% - 4,52%	(4,33%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	6,20% - 8,25%	(7,57%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	60 €/m² - 70 €/m²	(67 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	9,75% - 10,50%	(9,96%)
Luxemburg stad	84 571	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	377 €/m² - 417 €/m²	(403 €/m²)
			Actualisatiegraad	4,00% - 4,00%	(4,00%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	6,00% - 6,00%	(6,00%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-	-
			Kapitalisatiegraad	-	-
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	60 665	Gekapitaliseerde nettoinkomsten min resterende kost van de werken	Gekapitaliseerde nettoinkomsten	1 625 €/m² - 4 000 €/m²	(3 221 €/m²)
			Jaarlijkse huur	130 €/m² - 240 €/m²	(194 €/m²)
			Kapitalisatiegraad	5,90% - 8,00%	(6,01%)
			Resterende kost van de werken	954 €/m² - 2 707 €/m²	(2 408 €/m²)
TOTAAL reële waarde 31.12.14	2 283 268				

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 +69,1 miljoen € en -68,7 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 -161,5 miljoen € en +167,3 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 test van gevoeligheid 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 driemaandelijks 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 waarderungen 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 waarderungen 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 huur, 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.

Daarnaast is Fedimmo ten opzichte van de school Prizma verbonden (onder opschortende voorwaarde) om een deel van het vastgoedcomplex aan de Kasteelstraat in Izegem over te laten voor een nettobedrag van 2,4 miljoen €.

35.1.3. 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 1 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de gebouwen Blue Tower en Fountain Plaza.

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 3,2 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 3,8 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels herfactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

35.1.4. 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.

35.1.5. Andere verbintenissen

Krachtens de akkoorden die in 2012 werden gesloten tussen Aedifica en de NV Blue Tower Louise, is Befimmo ten opzichte van Aedifica verbonden tot de uitvoering van bepaalde werken voor de aanpassing van de structuur van de kelder verdiepingen van het gebouw Blue Tower, zodat Aedifica haar project voor de bouw van een residentieel pand kan uitvoeren. Het bedrag van deze werken is geplafonneerd op 1,3 miljoen, BTW inbegrepen.

Befimmo, Fedimmo en Axento zijn ook verbonden met specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals de vastgoedexpertisedienst (in het kader van de driemaandelijke 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 Fase 2), verbond Fedimmo er zich toe om de deelnemers aan de wedstrijd te vergoeden voor een bedrag van maximaal 150.000 €.

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 ervan.

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 €)		31.12.14	31.12.13
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	10 562	10 562
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		10 562	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.

36. Transacties met verbonden partijen

Onderstaande tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de Effectieve Bedrijfsleiders van Befimmo NV.

BOEKJAAR 31.12.14 (in €)		
Naam	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen)¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Arcade Consult BVBA - André Sougné (einde mandaat 29 april 2014)	15 000	
Hugues Delpire	69 500	
SPRL Alain Devos - Alain Devos	121 250	
Benoît Godts	64 500	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	72 500	
Marc VH-Consult BVBA - Marcus Van Heddeghem	63 500	
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf	76 000	
Sophie Goblet	55 000	
Guy Van Wymersch-Moons	52 500	
BVBA Kadees - Kurt de Schepper (benoemd op 29 april 2014)	40 000	
A.V.O. Management - Annick Van Overstraeten (benoemd op 29 april 2014)	50 500	
Gedelegeerd Bestuurder - eBVBA BDB Management - Benoît De Blicck	715 000	
<i>waarvan variabel</i>	<i>200 000</i>	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders	989 012	154 077
<i>waarvan variabel</i>	<i>248 852</i>	
Totaal	2 384 262	154 077

BOEKJAAR 31.12.13 (in €)		
Naam	Kortetermijn- beloningen (salarissen, bonussen)¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Arcade Consult BVBA - André Sougné	70 000	
Hugues Delpire	86 500	
SPRL Alain Devos - Alain Devos	139 250	
Benoît Godts	82 250	
Roude BVBA - Jacques Rousseaux	93 750	
Marc VH-Consult BVBA - Marcus Van Heddeghem	79 000	
SPRL Etienne Dewulf - Etienne Dewulf	83 000	
Sophie Goblet (benoemd op 30 april 2013)	45 000	
Guy Van Wymersch-Moons (benoemd op 6 september 2013)	20 000	
Gedelegeerd Bestuurder - eBVBA BDB Management - Benoît De Blicck	686 000	
<i>waarvan variabel</i>	<i>171 000</i>	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders	962 193	144 580
<i>waarvan variabel</i>	<i>183 767</i>	
Totaal	2 346 943	144 580

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 governance-verklaring".

De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2013 en 2014 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 SA

Verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2014

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 de geconsolideerde balans op 31 december 2014, de geconsolideerde resultatenrekening, 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 de geconsolideerde balans bedragen 2.353.931 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 68.863 (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 de 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 de 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 de 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 2014, 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, 27 maart 2015

De Commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Statutaire resultatenrekening

(in duizend €)

	31.12.14	31.12.13
I. (+) Huurinkomsten	88 698	85 639
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 945	- 890
NETTOHUURRESULTAAT	87 753	84 750
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 686	6 583
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18 067	18 943
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-17 641	-17 633
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	212	41
VASTGOEDRESULTAAT	95 078	92 684
IX. (-) Technische kosten	-8 371	-7 838
X. (-) Commerciële kosten	- 975	- 442
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3 814	-3 538
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 485	-1 329
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-2 820	-2 066
(+/-) Vastgoedkosten	-17 463	-15 213
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	77 614	77 471
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-8 492	-8 129
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	1 472	- 381
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	70 594	68 962
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	293
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11 507	-12 688
OPERATIONEEL RESULTAAT	59 088	56 567
XX. (+) Financiële opbrengsten	33 579	22 966
XXI. (-) Netto interestkosten	-25 334	-24 612
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 604	-2 673
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4 998	25 253
(+/-) Financieel resultaat	10 638	20 934
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	69 726	77 500
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	- 858	- 749
(+/-) Belastingen	- 858	- 749
NETTORESULTAAT	68 868	76 751
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	3,19	3,79
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	- 530	287
TOTAALRESULTAAT	68 338	77 039

Statutaire balans (in duizend €)

ACTIVA		31.12.14	31.12.13
I. Vaste activa		2 241 487	2 178 638
C. Vastgoedbeleggingen		1 375 860	1 344 342
D. Andere materiële vaste activa		543	590
E. Financiële vaste activa		865 084	833 706
II. Vlottende activa		51 240	27 247
B. Financiële vlottende activa		32 288	3 802
D. Handelsvorderingen		12 157	15 435
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		3 050	4 437
F. Kas en kasequivalenten		38	416
G. Overlopende rekeningen		3 706	3 156
TOTAAL ACTIVA		2 292 727	2 205 884
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		31.12.14	31.12.13
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 195 448	1 165 610
A. Kapitaal		319 066	310 293
B. Uitgiftepremies		688 688	662 080
C. Reserves		175 066	172 652
D. Nettoresultaat van het boekjaar		12 628	20 585
VERPLICHTINGEN		1 097 278	1 040 274
I. Langlopende verplichtingen		514 644	680 842
B. Langlopende financiële schulden		491 282	663 985
a. Kredietinstellingen		132 969	228 596
c. Andere		358 313	435 389
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		161 842	271 850
<i>USPP</i>		164 579	143 502
<i>EUPP</i>		30 000	18 000
<i>Verkregen waarborgen</i>		1 892	2 036
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		23 362	16 858
II. Kortlopende verplichtingen		582 634	359 432
A. Voorzieningen		2 600	1 744
B. Kortlopende financiële schulden		513 006	287 539
a. Kredietinstellingen		28 147	11 355
c. Andere		484 860	276 184
<i>Handelspapier</i>		373 500	255 250
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		110 038	-
<i>Andere</i>		1 321	20 934
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		161	508
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		43 810	48 893
b. Andere		43 810	48 893
E. Andere kortlopende verplichtingen		1 842	1 401
F. Overlopende rekeningen		21 214	19 347
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 292 727	2 205 884

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 62 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 kapitaal- verhoging (-)	B. Uitgifte- premies	C. Reserves	a. Wettelijke reserve (+)
EIGEN VERMOGEN op 31.12.13 (Vóór bestemming van het resultaat)	310 293	320 538	- 10 244	662 080	172 652	1 295
Bestemming van het resultaat 2013 aan de reserves					20 585	
Dividendsaldo van het boekjaar 2013					- 17 227	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.13 (Na bestemming van het resultaat)	310 293	320 538	- 10 244	662 080	176 009	1 295
Kapitaalverhoging verbonden aan de inbreng in natura van het gebouw Koolstraat 35	2 638	2 715	- 77	8 057		
Inkoop eigen aandelen in het kader van de wijziging van statuut in GVV1					- 413	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2014						
Kapitaalverhoging ingevolge voorschot op het keuzedividend	6 135	6 161	- 26	18 551		
Overige onderdelen van het totaalresultaat					- 530	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.14 (Vóór bestemming van het resultaat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	175 066	1 295
Voorstel bestemming van het resultaat 2014 aan de reserves ²					12 628	
Dividendsaldo van het boekjaar 2014 ²					- 19 499	
EIGEN VERMOGEN op 31.12.14 (Na bestemming van het resultaat)	319 066	329 413	- 10 347	688 688	168 194	1 295

¹ Wijziging van statuut in een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 21 oktober 2014.

² Maximumbedrag, onderworpen aan de goedkeuring door de Algemene Vergadering van 28 april 2015.

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 afdekkings- instrumenten; die niet onderworpen zijn aan een afdekkings- 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 (groepsaandeel)
111 796	- 28 949	- 5 390	- 27 033	287	19 818	100 827	20 585	1 165 610
- 5 087	- 4 660	- 3 649				33 980		
						- 17 227		
106 710	- 33 609	- 9 039	- 27 033	287	19 818	117 580	-	
			- 413					
							- 56 240	
				- 530				
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		
						- 19 499		
95 203	- 34 604	- 11 001	- 27 447	- 243	19 818	125 172	-	

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 €)		31.12.14
NETTOACTIEF		1 195 448
(+)	Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	329 413
(+)	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	629 931
(+)	Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	95 203
(-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	- 34 604
(+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	- 11 001
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 243
(+)	Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 633
(+)	Wettelijke reserve	1 295
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		1 013 628
SALDO		181 820
Uitkeringsplicht volgens het KB van 13.07.2014 met betrekking tot Gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV) (in duizend €)		31.12.14
NETTORESULTAAT		68 868
(+)	Afschrijvingen	678
(+)	Waardeverminderingen	774
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	- 378
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	-3 977
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	11 507
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		77 473
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden op vastgoed	-
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden 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)		-
TOTAAL (A+B) X 80%		61 978
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		-
UITKERINGSPLICHT		61 978

Algemene inlichtingen

G4-7

Inhoudstafel

212	Identificatie
214	Maatschappelijk kapitaal
215	Identiteit van de oprichter van Befimmo NV
215	Statuten van Befimmo NV
215	Naamloze Vennootschap
215	Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts
216	Groepstructuur
216	De openbare GVV
217	De institutionele GVV
217	Profiel van het type belegger
217	Verklaringen

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 B&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 NV 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 16 december 2014. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo NV: www.befimmo.be/nl/statuten.



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"); 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.

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/statuten.
- > 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/publications/all.
- > De besluiten houdende benoeming en ontslag 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/oga-ega/all.
- > 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/publications/all.



De andere voor het publiek toegankelijk een in het Jaarlijks Financieel Verslag vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Befimmo NV.

Maatschappelijk kapitaal

Uitgegeven kapitaal

Op 31 december 2014 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 329.413.170,03 €.

Het is belichaamd in 22.673.609 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 omconverteerbare 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 2014 bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal 184.656.365,82 €.

Wijziging van het kapitaal sinds 30.09.2010

Onderstaande tabel schetst de evolutie van het kapitaal sinds 30 september 2010.

Voor de volledige historiek van de wijzigingen in het kapitaal wordt verwezen naar het artikel 50 van de statuten.

	Bedrag (in €)	Aantal aandelen
Op 30 september 2010	243 934 746,09	16 790 103
Op 22 juni 2011	253 194 780,59	17 427 474
Op 15 december 2011	264 061 592,80	18 175 440
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

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 op datum van de verklaring	Op basis van de transparatieverklaringen of op basis van de verkregen informatie van de aandeelhouder	(in %)
Befimmo NV	535 329	25.11.2014	2,4%
Ageas en verbonden vennootschappen	2 393 476	10.02.2015	10,6%
AXA Belgium NV	2 382 216	16.12.2014	10,5%
BlackRock Inc.	664 130	06.02.2014	2,9%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	16 698 458	10.02.2015	73,6%
TOTAAL	22 673 609		100%

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 Sint-Lazaruslaan 4-10 te 1210 Brussel.

Statuten van Befimmo NV

De volledige gecoördineerde statuten 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/statuten.



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 en 100% van de aandelen van Axento SA.

Identiteit en kwalificaties van de vastgoedexperts

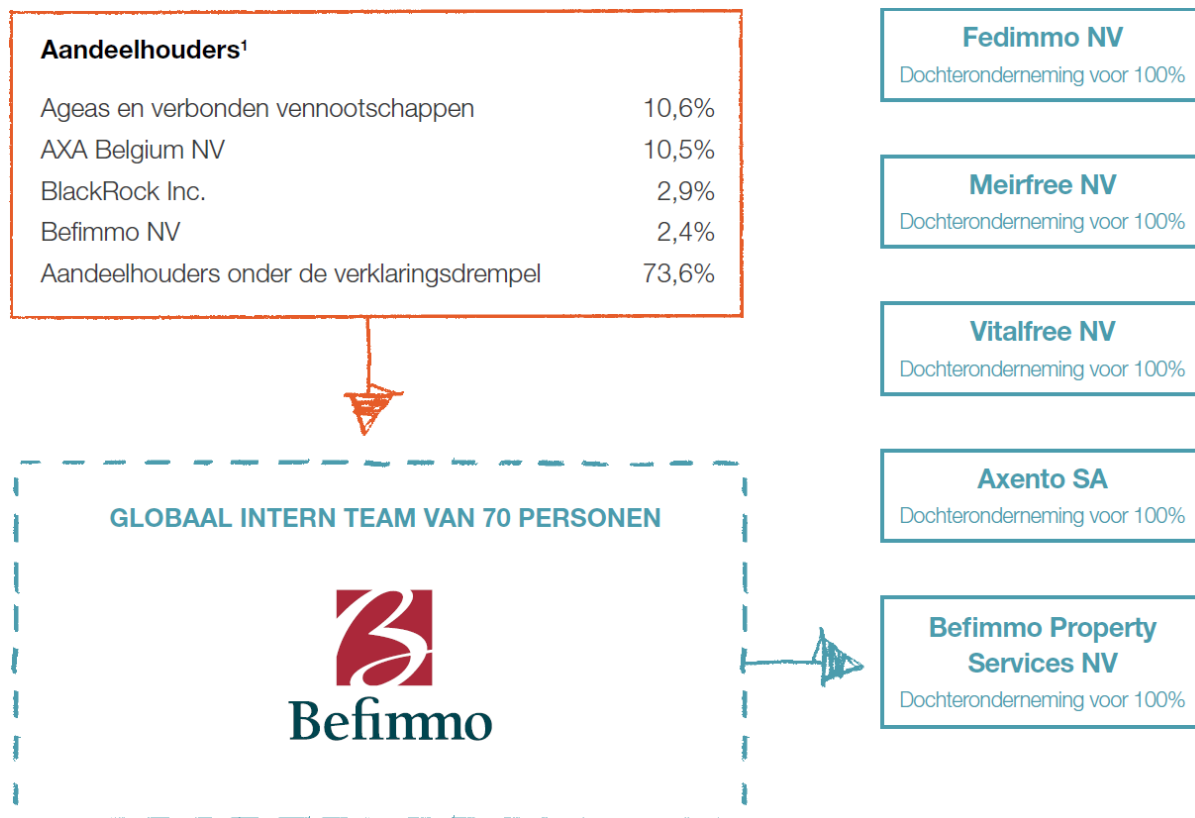
Voor het boekjaar 2014 doet Befimmo beroep op drie vastgoedexperts, namelijk: Jones Lang LaSalle (vertegenwoordigd door Dhr. Rod P. Scrivener), DTZ-Winssinger & Vennoten (vertegenwoordigd door dhr. C. Ackermans) en PricewaterhouseCoopers (vertegenwoordigd door mw. Anne Smolders en Dhr. Jean-Paul Ducarme).

De mandaten van de drie experts die hierboven vermeld werden, liepen af op 31 december 2014. Befimmo heeft bijgevolg, in het kader van de vernieuwing van de mandaten van de vastgoedexperts en vanaf het boekjaar 2015, de expertises van haar portefeuille toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle (vertegenwoordigd door Dhr. Rod P. Scrivener) en aan CBRE (vertegenwoordigd door Dhr. Pierre Van der Vaeren). De uitreiking van deze nieuwe mandaten werd uitgevoerd conform de voorschriften van het nieuw Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, die een rotatie van de vastgoedexperts die de portefeuille evalueren, waarborgt. Deze nieuwe missie gaat van start vanaf 1 januari 2015 en dit voor de komende drie jaren, tot op 31 december 2018.

Het gaat om maatschappijen van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en een internationale faam.

Befimmo heeft eveneens twee reserve-experts: DTZ-Winnsinger & Vennoten (vertegenwoordigd door Dhr. Christophe Ackermans) en PricewaterhouseCoopers (vertegenwoordigd door Mevr. Anne Smolders en Dhr. Jean-Paul Ducarme).

Groepstructuur



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 Vastgoedbevak 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 en, onder meer, van de portefeuille tegen marktwaarde;
- > een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen;
- > een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in een vastgoedcomplex;
- > vennootschapsbelasting op een beperkte belastbare grondslag op voorwaarde dat de resultaten voor minstens 80% worden uitgekeerd;
- > een bevrijdende roerende voorheffing van 25%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

¹Op 10 februari 2015. Op basis van de transparantieverklaringen of op basis van informatie verkregen van 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 (dochteronderneming voor 100% van Befimmo NV) is een Institutionele GVV.

De institutionele GVV heeft volgende hoofdkenmerken:

- > onder de controle van een openbare GVV;
- > aandelen op naam in handen van institutionele of openbare beleggers;
- > geen vereiste van diversifiëring of van schuldratio (consolidatie in de openbare GVV);
- > verplichting tot dividenduitkering, ten belope van minstens 80% van de "resultaten";
- > 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 type profiel van de investeerder 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

De eBVBA BDB Management, Gedelegeerd Bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Benoît De Blieck, en de heer 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.

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 arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van de managementovereenkomst tussen Befimmo NV en de eBVBA BDB Management die voorziet in een vergoeding van 12 maanden,
- > de Bestuurders geen aandelen bezitten van Befimmo NV, behalve dhr. Benoît Godts (998 aandelen), dhr. Jacques Rousseaux (232 aandelen), en dhr. Benoît De Blieck (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 DTZ-Winssinger & Vennoten, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers hebben aanvaard dat hun waarderingsmethodes en hun verslagen als vastgoedexpert in dit Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

De Commissaris heeft aanvaard dat zijn verslag van 27 maart 2015 over de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 31 december 2014, zijn verslag van 27 maart 2015 over de prognose in huidig Jaarlijks Financieel Verslag en zijn verslag inzake het beperkt nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren van 20 februari 2015 werden opgenomen.

De Vennootschap bevestigt dat de informatie uit de verslagen van de vastgoedexperts DTZ-Winssinger & Vennoten, Jones Lang LaSalle en PWC 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.

Bijlagen

Inhoudstafel

220	Bijlage I: Begrippenlijst
226	Bijlage II: Uittreksels van de statuten (gecoördineerd op 16 december 2014)
245	Bijlage III: Maatschappelijke Verantwoordelijkheid

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 (Brussel Leefmilieu)

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.org).

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 winstoogmerk die zich inzet voor de vermindering van de broeikasgassen die bedrijven en steden uitstoten. Dit gebeurt aan de hand van een wereldwijde database met gegevens over de emissie van broeikasgassen. De organisatie treedt op in naam van 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/nl).

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 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

Een FLOOR is een afgeleid financieel instrument dat tot de familie van de opties behoort. De aankoop van een FLOOR beschermt tegen de daling van de rentevoeten, op een vooraf bepaald minimum (uitoefenprijs of strike). Zo kan partij getrokken worden van de stijgende rentevoeten. De aankoop van een FLOOR gaat gepaard met de betaling van een premie.

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 MVO 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.

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

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.

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 7 december 2010.

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.

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.

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.

Bijlage II: Uittreksels van de statuten (gecoördineerd op 16 december 2014)

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 gereguleerde vastgoedvennootschap" (verkort, "openbare GVV") zoals beoogd door artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (hierna de "GVV-wet" genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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, Waversesteenweg 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereguleerde 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:
- a. deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;

- b. 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;
 - c. 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 negenentwintig miljoen vierhonderd dertien duizend honderd zeventig euro en drie cent (329.413.170,03 EUR). Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 22.673.609 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 22.673.609, 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 vierennegentig 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 afgeschaft 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 afgeschaft 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 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 vastgoedbevak

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 ontfond 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 beurze, 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 12 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 voorbehoud.
- 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 volstrekte 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 laatst 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 afnemings 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 gereglementeerde 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 bijeenroeping.

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 aanhield 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: Beraadslagingen 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 anderszins 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 vereffeninginstelling, 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 kopies 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 domiciliëringskosten 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 inventariskosten, de kosten voortkomend uit het nazicht van de rekeningen en de controle van de vennootschap, de publicatiekosten, die inherent zijn aan het aandelenaanbod, kosten voortspruitend 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 – GIVI"), conform artikel 208 – C van het Algemene 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 – GVVIs") zoals bedoeld in artikel 208 C van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen ("een GIVI-Dochter" – "SIIC Fille"), en waarin de GIVI 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 GIVI-Dochter als schadeloosstelling voor de betaling van de Inhouding door de GIVI-Dochter heeft gestort, ofwel, bij gebreke aan vergoeding van de GIVI-Dochter door de vennootschap, voor een bedrag dat gelijk is aan de Inhouding, voldaan door de GIVI-Dochter, vermenigvuldigd met het percentage van de rechten op dividend van de vennootschap in de GIVI-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 GIVI 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 schuldvergoeding 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 GIVI-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 GIVI-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 gedomicileerd, 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 clauses 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 onttrekt, 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.

Titel elf: Historiek van het kapitaal

Artikel 50: Historiek van het kapitaal

- 50.1. Bij de oprichting van de vennootschap, op dertig augustus negentienhonderd vijftien, werd het kapitaal vastgesteld op één miljoen tweehonderdvijftigduizend frank (1.250.000), vertegenwoordigd door duizend tweehonderd vijftig (1.250) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde, in speciën onderschreven en volledig volstort bij de onderschrijving.
- 50.2. De algemene vergaderingen van veertien november negentienhonderd vijftien hebben beslist:
- 1 het kapitaal te verhogen ten belope van negentig miljoen honderdeenzeventigduizend vierhonderd vierenvijftig frank (90.171.454) om het te brengen op éénennegentig miljoen vierhonderdeenentwintigduizend vierhonderd vierenvijftig frank (91.421.454) door de creatie van tweeënnegentigduizend driehonderd achtentachtig (92.388) aandelen, ten gevolge van de overdracht door splitsing van de naamloze vennootschap met de Franse benaming "IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER, S.A." en Nederlandse benaming "IMMOBILIEN BERNHEIM-OUTREMER, N.V." en afgekort "I.B.O.".
 - 2 het kapitaal te verhogen ten belope van honderd negenenvijftig miljoen zeshonderdnegenentachtigduizend honderd vierentwintig frank (159.689.124), om het te brengen op tweehonderd éénenvijftig miljoen honderdentienduizend vijfhonderd achtenzeventig frank (251.110.578), door de creatie van honderdnegenenzestigduizend zeshonderd en negen (169.609) aandelen waarvan zevenentachtigduizend vijfhonderd zesentachtig (87.586) bevoorrechte AFV II aandelen gecreëerd ten gevolge van de overdracht door middel van splitsing van de naamloze vennootschap met de Franse benaming "BERNHEIM-OUTREMER PROPERTIES".
 - 3 het kapitaal te verhogen ten belope van één miljard vijfenvijftig miljoen negenhonderdtweeënnegentigduizend achthonderd vijftientwintig (1.055.992.825), om het te brengen op één miljard driehonderd en zeven miljoen honderdendrieduizend vierhonderd en drie frank (1.307.103.403), door de creatie van één miljoen honderdenzevenduizend dertig (1.107.030) aandelen, in speciën ingeschreven en volstort ten belope van honderd procent (1000 %) bij de inschrijving (met inbegrip van een globale uitgiftepremie van éénenvijftig miljoen vijfhonderdnegentigduizend zeshonderd negentig frank (51.590.690).
- 50.3. De algemene vergadering van vierentwintig november negentienhonderd vijftien heeft beslist om de naamloze vennootschap "WOLUWE GARDEN D" om te zetten in een commanditaire vennootschap op aandelen onder de firma "BEFIMMO" waarbij het maatschappelijk vermogen samengesteld is uit alle actief- en passiefelementen die verbonden zijn aan het handelsfonds van de naamloze vennootschap "WOLUWE GARDEN D".

De één miljoen driehonderdentienduizend tweehonderd zevenenzeventig (1.370.277) aandelen worden verdeeld onder de aandeelhouders van de commanditaire vennootschap op aandelen, proportioneel met hun rechten in de naamloze vennootschap, te weten:

- de naamloze vennootschap "BERNHEIM FINANCE":
- één miljoen driehonderdzeventigduizend tweehonderd zesenzeventig (1.370.276) aandelen
verdeeld in: 1.370.276
- één miljoen tweehonderdvierendertigduizend negenhonderd negenennegentig (1.234.999) gewone aandelen;
- zevenenveertigduizend zeshonderd éénennegentig (47.691) bevoorrechte AFV 1 aandelen;
- zevenentachtigduizend vijfhonderd zesentachtig

(87.586) bevoorrechte AFV II aandelen;

- de naamloze vennootschap "BERNHEIM-CO-MOFI": één (1) gewoon aandeel, genummerd 1.

1

Samen: één miljoen driehonderdzeventig-

1.370.277

duizend tweehonderd zevenenzeventig (1.370.277) aandelen.

=====

- 50.4. De algemene vergadering van vierentwintig november negentienhonderd vijftien heeft de verschillende categorieën effecten verenigd, met als gevolg dat het kapitaal van één miljard driehonderd en zeven miljoen honderdendrieduizend vierhonderd en drie frank (1.307.103.403) vertegenwoordigd wordt door één miljoen driehonderdzeventigduizend tweehonderd zevenenzeventig (1.370.277) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde.
- 50.5. De algemene vergadering van achtentwintig november negentienhonderd vijftien heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van tweehonderd éénendertig miljoen negenhonderdnegentienduizend honderd éénentwintig frank (231.919.121), om het te brengen op één miljard vijfhonderd negenendertig miljoen tweeëntwintigduizend vijfhonderd vierentwintig frank (1.539.022.524), door de creatie van tweehonderddrieënveertigduizend honderd achtentwintig (243.128) aandelen van hetzelfde type en genietende van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, toegekend, volledig volstort, ten gevolge van een inbreng in natura.
- 50.6. De algemene vergadering van achtentwintig november negentienhonderd vijftien heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van honderd tweeënzestig miljoen achthonderdvijftienduizend negenhonderd vijftienveertig frank (162.815.945), om het te brengen op één miljard zevenhonderd en één miljoen achthonderdachtentigduizend vierhonderd negenenzestig frank (1.701.838.469), door de creatie van honderdzeventigduizend zeshonderd vijftachtig (170.685) aandelen van hetzelfde type en genietende van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, toegekend, volledig volstort, ten gevolge van een inbreng in natura.
- 50.7. De algemene vergadering van negenentwintig november negentienhonderd vijftien heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van één miljard vijfhonderd tweeënnegentig miljoen drieëndertigduizend vierhonderd drieënvijftig frank (1.592.033.453), om het te brengen op drie miljard tweehonderd drieënnegentig miljoen achthonderdveertigduizend negenhonderd tweeëntwintig frank (3.293.871.922), door de creatie van één miljoen zeshonderdachtentigduizend negenhonderd achtenzeventig (1.668.978) aandelen van hetzelfde type en genietende van dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen, ingeschreven in speciën en volledig volstort bij de inschrijving.
- 50.8. De buitengewone algemene vergadering van dertig november negentienhonderd vijftien heeft beslist:
- het kapitaal te verhogen ten belope van vijf miljoen frank (5.000.000), om het te brengen op drie miljard tweehonderd achtennegentig miljoen achthonderdveertigduizend negenhonderd tweeëntwintig frank (3.298.871.922), door de creatie van driehonderdveertigduizend achthonderd éénendertig (370.831) nieuwe aandelen toegekend, volledig volstort, ten gevolge van de overdracht door fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschap "JOSEPH II - DEVELOPMENT", opgeslorpte vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
 - de vertegenwoordiging van het kapitaal te wijzigen om het aantal bestaande aandelen te verminderen van drie miljoen achthonderddrieëntwintigduizend tweehonderd negenennegentig (3.823.299) tot twee miljoen zevenhonderdvijftigduizend frank (2.750.000); het aantal aandelen eigendom van elkeen der aandeelhouders wordt verminderd in verhouding van een coëfficiënt van één komma negenendertig miljoen achtenvijftigduizend zevenhonderd zevenentwintig (1,39058727), zonder rekening te houden met de fracties.
- 50.9. De buitengewone algemene vergadering van negentien september negentienhonderd zevenennegentig heeft beslist het kapitaal te verhogen ten belope van zeshonderd negenenzestig miljoen tweehonderdachtentachtigduizend vierhonderd achtentwintig frank (669.288.428) om het te brengen op drie miljard negenhonderd achtenzeventig miljoen honderdzesentig duizend driehonderdvijftig frank (3.968.460.350) door de creatie van één miljoen zeshonderdzesentienduizend tweeëntachtig frank (1.616.082) nieuwe aandelen, toegekend volledig volstort ten gevolg van de overgang door fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschappen "PRIFAST BRUSSELS S.A.", "PRIFAST REAL ESTATE I", "PRIFAST REAL ESTATE II", "PRIFAST REAL ESTATE III" en "ZAVENTEM BUSINESS PARC" overgenomen vennootschappen, ontbonden zonder vereffening.
- 50.10. De buitengewone algemene vergadering van drieëntwintig december negentienhonderd achtennegentig heeft beslist:
- 1 het kapitaal te verhogen ten belope van honderd vijftigduizend frank (125.000) om het te brengen tot drie miljard negenhonderd achtenzeventig miljoen tweehonderd vijftigduizend driehonderdvijftig frank (3.968.285.350) door de creatie van duizend driehonderd elf nieuwe aandelen (1311), toegekend volledig volstort ten gevolg van de overdracht bij wijze van fusie van het geheel actief en passief vermogen van de naamloze vennootschap "R.B.PRODUCTIONS", overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
 - 2 het kapitaal te verhogen ten belope van een miljoen twee honderd zestigduizend frank (1.260.000,-) om het te brengen tot drie miljard negenhonderd negenenzestig miljoen vijfhonderdvijftienveertigduizend driehonderd vijftig frank (3.969.545.350) door de creatie van drieëntwintigduizend zeshonderd acht (23.608) nieuwe aandelen, toegekend volledig volstort ten gevolg van de overdracht bij wijze van fusie van het geheel actief en passief

patrimonium van de naamloze vennootschap "WOLUBEL", overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.

- 3 het kapitaal te verhogen ten belope van vierhonderd vierendertig miljard vijfhonderdnegenenveertigduizend driehonderd drieënvijftig frank (434.549.353) om het te brengen op vier miljard vierhonderd en vier miljoen viereennegentigduizend zevenhonderd en drie frank (4.404.094.703) door de creatie van twee miljoen vijfhonderdtweeënveertigduizend driehonderd achtendertig (2.542.338) nieuwe aandelen, toegekend, volledig volstort, ten gevolge van de overgang door splitsing van een gedeelte van het vermogen van de vennootschap "WORLD TRADE CENTER" afgekort "W.T.C.", gesplitste vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
 - 4 het kapitaal te verhogen ten belope van tweeënzeventig miljoen honderdtwintigduizend frank (72.120.000), om het te brengen op vier miljard vierhonderd zesenzeventig miljoen tweehonderdveertienduizend zevenhonderd en drie frank (4.476.214.703), door de creatie van vijfhonderdtweeënnegentigduizend tweehonderd en zeven (592.207) nieuwe aandelen, volledig volgestort toegekend ten belope van de overgang door fusie van de vennootschap "NOORD BUILDING", overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
 - 5 het kapitaal te verhogen ten belope van drie miljoen driehonderd drieëntwintigduizend honderd tweeënzig frank (3.323.162) om het te brengen op vier miljard vierhonderd negenenzeventig miljoen vijfhonderd zevenendertigduizend achthonderd vijftenzestig frank (4.479.537.865) door de creatie van vijfduizend vijfhonderd zevenentachtig (5.587) nieuwe aandelen, volledig volgestort, toegekend als vergoeding van een inbreng in natura.
 - 6 het kapitaal te verhogen ten belope van tien miljoen zeshonderd tweeënvijftigduizend driehonderd éénentwintig frank (10.652.321) om het te brengen op vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd negentigduizend honderdvijfentachtig frank (4.490.190.185) door de creatie van zeventienduizend negenhonderd en negen (17.909) nieuwe aandelen, volledig volgestort, toegekend als vergoeding van een inbreng in natura.
- 50.11. De buitengewone algemene vergadering van elf januari tweeduizend heeft beslist:
- om het kapitaal te verhogen ten belope van drie duizend zevenhonderd viereënveertig komma één Belgische frank (3.744,1 BEF) om het te brengen van vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd negentigduizend honderd vijftentachtig Belgische frank (4.490.190.185 BEF) tot vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd drieënnegentig duizend negenhonderd negenenentwintig komma één Belgische frank 4.490.193.929,1 BEF), zonder nieuwe inbreng en zonder creatie van nieuwe aandelen, door inlijving in het kapitaal van een evenwaardig bedrag voorafgenomen op de rekening "beschikbare reserves";
 - om het kapitaal in euro uit te drukken en heeft vastgesteld dat op basis van de omrekeningskoers van de Euro ten opzichte van de Belgische frank, onherroepelijk vastgesteld door de Raad van Ministers van de Europese Unie, op éénendertig december negentienhonderd achtennegentig, waarbij één (1) Euro gelijk is aan veertig komma drieduizend driehonderd negenenneennegentig Belgische frank (1 € = 40,3399 BEF), zonder afronding, het kapitaal van vier miljard vierhonderd negentig miljoen honderd drieënnegentigduizend negenhonderd negenenentwintig komma één Belgische frank (4.490.193.929,1 BEF) gelijk was aan honderd elf miljoen driehonderd negenduizend Euros (111.309.000€).
- 50.12. De buitengewone algemene vergadering van twaalf december tweeduizend heeft beslist om het kapitaal te verhogen ten belope van éénenveertigduizend negenhonderd drieënzeventig komma achtendertig Euro (61.973,38 €) om het te brengen op honderd elf miljoen driehonderd zeventigduizend negenhonderd drieënzeventig komma achtendertig Euro (111.370.973,38 €) door de creatie van tweehonderd dertigduizend achthonderd zesentachtig (230.886) nieuwe aandelen, toegekend volledig volgestort in vergoeding van de overgang door fusie van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschap "WETINVEST" overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
- 50.13. De buitengewone algemene vergadering van tweeëntwintig maart tweeduizend en één heeft beslist om het kapitaal te verhogen ten belope van drie miljoen vijfhonderd en elf duizend achthonderd vierentwintig Euro drieënnegentig cents (3.511.824,93 €) om het te brengen op honderd veertien miljoen achthonderd tweeëntachtigduizend zevenhonderd achtennegentig Euro éénendertig cents (114.882.798,31 €) door de creatie van honderd zevenentwintig duizend vierhonderd tweeënnegentig (127.492) nieuwe aandelen, toegekend volledig volgestort in vergoeding van de overgang door fusie, van het geheel actief en passief patrimonium van de naamloze vennootschap "BASTIONEN LEOPOLD N.V." overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening zijnde gepreciseerd dat het maatschappelijk doel van huidige vennootschap in zijn actuele opstelling gehandhaafd blijven.
- 50.14. De zaakvoerder, handelend overeenkomstig het door de buitengewone algemene vergadering van twaalf december tweeduizend bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad onder nummers 20010119-758 en 759 toegestane kapitaal, heeft in datum van elk oktober tweeduizend en één besloten om het kapitaal te verhogen ten belope van vijftien miljoen vierhonderd achtenzestigduizend driehonderd negentien komma zesduizend tachtig (15.468.319,6080€) om het te brengen van honderd veertien miljoen achthonderd tweeëntachtig duizend zevenhonderd achtennegentig Euro éénendertig cents (114.882.798,31 €) tot honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien komma negenduizend honderd tachtig euro (130.351.117,9180€) ingeschreven door de creatie van een miljoen viereënveertigduizend zeshonderd achtentachtig (1.064.688) aandelen toegekend volledig volgestort als vergoeding van een inbreng in natura.
- 50.15. De zaakvoerder, handelend overeenkomstig het door de buitengewone algemene vergadering van twaalf december tweeduizend bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad onder nummers 20010119-758 en 759 toegestane kapitaal, heeft in datum van elf oktober tweeduizend en één besloten om het kapitaal te verhogen ten belope van maximum acht miljoen zeshonderdduizend zeshonderd vierenvijftig komma nul zevenhonderd vierenvijftig

euros (8.600.654,0725€) om het te brengen van honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien komma negenduizend honderd tachtig euro (130.351.117,9180€) tot maximum honderd achtentwintigduizend negenhonderd eenenvijftigduizend zeshonderd eenenzeventig komma negenduizend negenhonderd vijf euros (138.951.771,9905€) door de creatie van maximum vijfhonderd eenenvijftigduizend negenhonderd vijftachtig (591.985) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde te nummeren.

Na afloop van het openbaar bod tot omruiling geopend op negenentwintig oktober tweeduizend en één om af te sluiten op twaalf november tweeduizend en één, onder voorbehoud van haar heropening conform artikel 32 van het voornoemd Koninklijk Besluit, één miljoen zeshonderd achtenvintigduizend vierhonderd zestig (1.658.460) aandelen "CIBIX" werden aan de commanditaire vennootschap op aandelen "BEFIMMO".

Bijgevolg, werd het kapitaal van de huidige vennootschap "BEFIMMO" verhoogd, na de afsluiting van de oorspronkelijk openbaar bod tot omruiling en onder voorbehoud van haar heropening, ten belope van zeven miljoen tweehonderd achtentwintig duizend vierhonderd tachtig komma achtduizend driehonderd dertig euros (7.228.480,8330€) om het te brengen van honderd dertig miljoen driehonderd eenenvijftigduizend honderd zeventien euros en tweeënnegentig cent (130.351.117,92€) tot honderd zevenendertig miljoen vijfhonderd negenenzeventigduizend vijfhonderd achtennegentig komma zevenduizend vijfhonderd dertig (137.579.598, 7530€), afgerond tot honderd zevenendertig miljoen vijfhonderd negenenzeventigduizend vijfhonderd achtennegentig euros en vijfenzeventig cent (137.579.598,75€) door de creatie van vierhonderd zevenennegentigduizend vijfhonderd achtentertig (497.538) nieuwe aandelen genummerd van 8.972.109 tot 9.469.646, overeenkomstig het Hoofdstuk III van het Koninklijk Besluit van acht november negentienhonderd negenentachtig op de openbare overnameaanbiedingen en de wijzigingen in de controle van vennootschappen.

- 50.16. Na de afloop van de periode van heropening van het openbaar bod tot omruiling waarvan sprake onder punt 15 hiervoor, achtennegentigduizend honderd vijftig aandelen (98.150) van gezegde commanditaire vennootschap op aandelen "CIBIX" werden aan de commanditaire vennootschap op aandelen "BEFIMMO" ingebracht.

Bijgevolg, werd het kapitaal van de huidige vennootschap "BEFIMMO" verhoogd met vierhonderd zevenentwintigduizend zevenhonderd eenennegentig komma zesduizend achthonderd vijftwintig euros om het te brengen van honderd zevenendertig miljoen vijfhonderd negenenzeventigduizend vijfhonderd achtennegentig euros en vijfenzeventig cent (137.579.598,75€) tot honderd achtentertig miljoen zevenduizend driehonderd negentig komma vierduizend vijftwintig euros (138.007.390,4325€) afgerond tot honderd achtentertig miljoen driehonderd negentig euros en drieënveertig cent (138.007.390,43€) door de creatie van negenentwintigduizend vierhonderd vijfenveertig (29.445) aandelen, zonder vermelding van nominale waarde genummerd van 9.469.647 tot 9.499.091, overeenkomstig het Hoofdstuk III van het Koninklijk Besluit van acht november negentienhonderd negenentachtig op de openbare overnameaanbiedingen en de wijzigingen in de controle van vennootschappen.

- 50.17. De buitengewone algemene vergadering van elf december tweeduizend en één heeft besloten:

1. Het kapitaal te verhogen te belope van drie miljoen honderd tweeënveertig duizend achthonderd drieënzestig euro drieëntwintig cent (3.142.863,23€) om het te brengen op honderd éénenveertig miljoen honderd vijftig duizend tweehonderd drieënvijftig euro zesduizend zeshonderd veertig cent (141.150.253,6640€) door de creatie van tweehonderd zestienduizend driehonderd vierentwintig (216.324) nieuwe aandelen toegekend, volledig volgestort, in vergoeding van de overgang door fusie, van het geheel actief en passief vermogen van de commanditaire vennootschap op aandelen "CIBIX", overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
2. om het kapitaal te verhogen te belope van zeshonderd en zesduizend honderd éénenzeventig euro negenentachtig cent (606.171,89€) door de creatie van eenenveertigduizend zevenhonderd drieëntwintig (41.723) nieuwe aandelen toegekend volledig volgestort in vergoeding van de overgang door fusie, van het geheel actief en passief vermogen van de naamloze vennootschap "BASTIONEN PARC LEOPOLD", overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.
3. Om het kapitaal te verhogen ten belope van vijfhonderd achtentertig duizend achthonderd zesenvieertig euro negentig cent (538.846,90€) door de creatie van zevenendertigduizend negenentachtig (37.089) nieuwe aandelen toegekend volledig volgestort in vergoeding van de overgang door fusie, van het geheel actief en passief vermogen van de naamloze vennootschap "IMMOBILIERE DU TRIOMPHE", overgenomen vennootschap, ontbonden zonder vereffening.

- 50.18. De zaakvoerder, handelend in het kader van het toegestane kapitaal, krachtens de algemene vergadering van dertien december tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van zes januari tweeduizend en zes, onder de nummers 06005054 en 06005055, heeft op veertien mei tweeduizend en zeven besloten om het maatschappelijke kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal door middel van inschrijvingen in speciën, ten belope van een bedrag van maximum zevenenveertig miljoen vierhonderd één en dertig duizend zeven honderd tweeënvijftig euro en vierenzestig eurocent (€ 47.431.752,64-), de eventuele uitgiftepremies niet inbegrepen, om het te brengen van honderd tweeënveertig miljoen tweehonderd vijf en negentig duizend tweehonderd tweeënzeventig euro en vijf en veertig eurocent (€ 142.295.272,45-) naar honderd negenentachtig miljoen tweehonderd zeven en twintig duizend en vijftwintig euro en negen eurocent (€ 189.727.025,09-) maximum, door uitgifte van maximum drie miljoen tweehonderd vierenzestig duizend zevenhonderd tweeënveertig (3.264.742) aandelen, zonder nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen en genietend van de zelfde rechten en voordelen, met participatie aan de resultaten volgens pro rata van het lopend boekjaar vanaf de waarde datum der betalingen van de gezegde aandelen, zijnde in principe vanaf zeven juni tweeduizend en zeven (aangehecht coupon nummer 15), in te schrijven in speciën en onmiddellijk volledig vrij te maken tegen de uitgifteprijs zoals hierna bepaald.

Na afloop van de uitgiften met voorkeurrecht et met scripts, werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd ten belope van zeven en veertig miljoen vierhonderd eenendertig duizend zevenhonderd tweeënvijftig euro vierenzestig eurocent (€ 47.431.752,64-), door de uitgifte van drie miljoen tweehonderd vierenzestig duizend zevenhonderd tweeënvijftig (3.264.742) nieuwe aandelen genummerd van 9.794.228 tot 13.058.969, zonder nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen en genietend van de zelfde rechten en voordelen, met participatie aan de resultaten volgens pro rata van het lopend boekjaar vanaf de waarde datum der betalingen van de gezegde aandelen, zijnde in principe vanaf zeven juni tweeduizend en zeven (aangehecht coupon nummer 15).

- 50.19. De zaakvoerder, handelend in het kader van het toegestane kapitaal, krachtens de algemene vergadering van zeventien december tweeduizend en zeven, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van acht februari tweeduizend en acht, onder de nummers 08022302 en 08022303, heeft op drie juni tweeduizend en negen besloten om het maatschappelijke kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal door middel van inschrijvingen in speciën, ten belope van een bedrag van maximum honderd zesenzestig miljoen vijfhonderd vijftien duizend honderd drieëntertig euro (€ 166.595.133,00-), uitgiftepremie inbegrepen, om het te brengen van honderd negenentachtig miljoen zevenhonderd zevenentwintig duizend en vijftwintig euro negen eurocent (€ 189.727.025,09-) naar tweehonderd drieënveertig miljoen negenhonderd vierendertig duizend zevenhonderd zesenvijftig euro negen eurocent (€ 243.934.746,09-) maximum, door uitgifte van maximum drie miljoen zevenhonderd eenendertig duizend honderd vierendertig (3.731.134) aandelen, zonder nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen en genietend van de zelfde rechten en voordelen, met participatie aan de resultaten volgens pro rata van het lopend boekjaar vanaf de waarde datum der betalingen van de gezegde aandelen, zijnde in principe vanaf vijftwintig juni tweeduizend en negen (aangehecht coupon nummer 19), in te schrijven in speciën en onmiddellijk volledig vrij te maken.

Na afloop van de uitgiften met voorkeurrecht en met scripts, werd het maatschappelijk kapitaal verhoogd ten belope van vierenvijftig miljoen tweehonderd zeven duizend zevenhonderd eenentwintig euro (€ 54.207.721,00-), door de uitgifte van drie miljoen zevenhonderd eenendertig duizend honderd vierendertig (3.731.134) nieuwe aandelen genummerd van 13.058.970 tot 16.790.103, zonder nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen en genietend van de zelfde rechten en voordelen, met participatie aan de resultaten volgens pro rata van het lopend boekjaar vanaf de waarde datum der betalingen van de gezegde aandelen, zijnde in principe vanaf vijftwintig juni tweeduizend en negen (aangehecht coupon nummer 19).

- 50.20. Het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met een bedrag van negen miljoen tweehonderd zestig duizend vierendertig euro en vijftig eurocent (€ 9.260.034,50-), om het van tweehonderd drieënveertig miljoen negenhonderd vierendertig duizend zevenhonderd zesenvijftig euro negen eurocent (€ 243.934.746,09-) te brengen op tweehonderd drieënvijftig miljoen honderd vierennegentig duizend zevenhonderd tachtig euro en negenenvijftig eurocent (€ 253.194.780,59-), middels uitgifte van zeshonderd zevenendertig duizend driehonderd eenenzeventig (637.371) gewone nieuwe aandelen, genummerd van 16.790.104 tot 17.427.474, zonder aanduiding van nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen en recht gevend op dezelfde rechten en voordelen, met deelname in het resultaat van het lopend boekjaar pro rata vanaf één oktober tweeduizend en tien (coupon nummer 21 aangehecht), volledig volstort uitgegeven, in het kader van de fusie door opslorping van de naamloze vennootschap RINGCENTER (RPR Brussel 0461.168.979), goedgekeurd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 22 juni tweeduizend en elf.
- 50.21. Ingevolge proces-verbaal opgemaakt door notaris Louis-Philippe Marcelis, te Brussel, op 15 december 2011, werd, in de mate van de effectieve inbreng van het recht op een voorschot van dividend, de definitieve realisatie vastgesteld van de kapitaalverhoging door inbreng in natura, waartoe werd beslist door de raad van bestuur van de zaakvoerder van de Vennootschap – handelend binnen het toegestaan kapitaal, ingevolge een proces-verbaal opgemaakt door dezelfde notaris, op 25 november 2011, te weten een verhoging van het maatschappelijk kapitaal ingeschreven en volstort ten belope van tien miljoen achthonderd zesenzestig duizend achthonderd en twaalf euro éénentwintig cent (€ 10.866.812,21) en een samenhangende verhoging van de onbeschikbare uitgiftepremie ten belope van vierentwintig miljoen tweehonderd en twaalf duizend zevenhonderd drieënnegentig euro negentien cent (€ 24.212.793,19), door de creatie van 747.966 nieuwe aandelen, volledig volstort, ter vergoeding van de inbreng in natura, tegen een eenheidsprijs van zesenvijftig euro negentig cent (€ 46,90), waarvan 14,528484 euro overeenstemt met de actuele nominale waarde van het bestaande aandeel en het saldo met de onbeschikbare rekening evenredig met het kapitaal.
- 50.22. Ingevolge proces-verbaal opgemaakt door notaris Damien Hisette, te Brussel, op 3 oktober 2012, werd het maatschappelijk kapitaal met acht miljoen zeshonderd achtentwintigduizend vierhonderd eenentachtig euro en negenentwintig cent (8.628.481,29 EUR) verhoogd om het van tweehonderd vierenzestig miljoen eenenzestigduizend vijfhonderd tweeënnegentig euro en tachtig cent (264.061.592,80 EUR) op tweehonderd tweeënzeventig miljoen zeshonderd negentigduizend vierenzeventig euro en negen cent (272.690.074,09 EUR) te brengen door de uitgifte vijfhonderd drieënnegentigduizend negenhonderd en een (593.901) nieuwe gewone aandelen van de Vennootschap, zonder aanduiding van nominale waarde, coupon nr 23 gehecht, toegekend aan de naamloze vennootschap FEDERALE PARTICIPATIE- EN INVESTERINGSMAATSCHAPPIJ als vergoeding voor de inbreng door deze laatste van vierhonderd eenennegentigduizend en acht (491.008) aandelen van categorie A, volledig volgestort, van de naamloze vennootschap FEDIMMO, voor een conventionele waarde van dertig miljoen zeshonderd en negenduizend zeshonderd tweeëntachtig euro en tweeënveertig cent (30.609.682,42 EUR).
- 50.23. Ingevolge proces-verbaal opgemaakt door notaris Damien Hisette, te Brussel, op 19 december 2012, werd, in de mate van de inbreng van dividendvorderingen, de verwezenlijking vastgesteld van de kapitaalverhoging door inbreng in natura, waartoe werd beslist door de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van de Vennootschap – handelend binnen het toegestaan kapitaal, ingevolge een proces-verbaal opgemaakt door dezelfde notaris, op 23 november 2012, te weten een verhoging van het maatschappelijk kapitaal ingeschreven en volstort ten belope van vijf miljoen

honderd en vierduizend achthonderd vierenveertig euro en vierenveertig cent (5.104.844,44 EUR) en een samenhangende verhoging van de onbeschikbare uitgiftepremie ten belope van negenhonderdtweënnegentigduizend zevenhonderd zeventig euro en tweeënnegentig cent (9.992.770,92 EUR), door de uitgifte van 351.368 nieuwe aandelen, volledig volstort, ter vergoeding van de inbreng in natura, tegen een eenheidsprijs van 42,9681 euro, waarvan 14,528484 euro (afgerond) overeenstemt met de actuele nominale waarde van het bestaande aandeel en het saldo met de onbeschikbare rekening evenredig met het kapitaal.

- 50.24. Ingevolge proces-verbaal opgemaakt door notarissen Matthieu Derynck, te Brussel, en Vincent Vroninks, te Elsene, op 10 juli 2013, heeft de raad van bestuur handelend binnen het toegestaan kapitaal, besloten om het maatschappelijk kapitaal te verhogen ten belope van negenentwintig miljoen vijfhonderd vijfennegentigduizend negenenvijftig euro en zesentachtig cent (29.595.059,86 EUR) om het van tweehonderd zevenenzeventig miljoen zevenhonderd vierennegentigduizend negenhonderd achttien euro en drieënvijftig cent (277.794.918,53 EUR) op driehonderd en zeven miljoen driehonderd negenentachtigduizend negenhonderd achtenzeventig euro en negenendertig cent (307.389.978,39 EUR) door de uitgifte van 2.037.037 nieuwe gewone aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen en genietend van dezelfde rechten en voordelen, met verdeling in de resultaten van het boekjaar 2013, coupon nummer 25 aangehecht, toegekend volledig volstort, aan de naamloze vennootschap AXA BELGIUM, ter vergoeding door deze laatste van de inbreng van een kantoorgebouw, gelegen te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4, van een "acte en mains" waarde van honderd en tien miljoen euro (110.000.000 EUR), waarvan een bedrag van tachtig miljoen vierhonderd en vierduizend negenhonderd veertig euro en veertien cent (80.404.940,14 EUR) aan de uitgiftepremie werd toegekend.
- 50.25. Ingevolge het proces-verbaal opgesteld door Notaris Damien Hisette te Brussel, op 6 september 2013, is het maatschappelijk kapitaal verhoogd geworden ten belope van 7.679.974,67 EUR om het te brengen van 307.389.978,39 EUR op 315.069.953,06 EUR door middel van de uitgifte van 528.615 nieuwe gewone aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, gelijk aan de bestaande aandelen en genietend van dezelfde rechten en voordelen, met deelname in het resultaat van het lopende boekhoudkundig jaar, uitgegeven volledig volstort, in het kader van de fusie door overneming van de naamloze vennootschap Blue Tower Louise (RPR Brussel 847.459.702), goedgekeurd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 6 september 2013.
- 50.26. Ingevolge proces-verbaal opgemaakt door notaris Damien Hisette, te Brussel, op 18 december 2013, werd, in de mate van de inbreng van dividendvorderingen, de verwezenlijking vastgesteld van de kapitaalverhoging door inbreng in natura, waartoe werd beslist door de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van de Vennootschap – handelend binnen het toegestaan kapitaal, ingevolge een proces-verbaal opgemaakt door dezelfde notaris, op 23 november 2013, te weten een verhoging van het maatschappelijk kapitaal ingeschreven en volstort ten belope van 5.467.649,74 EUR en een samenhangende verhoging van de onbeschikbare uitgiftepremie ten belope van 12.808.361,51 EUR, door de uitgifte van 376.340 nieuwe aandelen, volledig volstort, ter vergoeding van de inbreng in natura, tegen een eenheidsprijs van 48,5625 euro, waarvan 14,528484 euro (afgerond) overeenstemt met de actuele nominale waarde van het bestaande aandeel en het saldo met de onbeschikbare rekening evenredig met het kapitaal.
- 50.27. Ingevolge proces-verbaal opgemaakt door notarissen Katrin Roggeman, te Brussel, en Vincent Vroninks, te Elsene, op 25 november 2014, heeft de raad van bestuur, handelend binnen het toegestaan kapitaal, besloten om het maatschappelijk kapitaal te verhogen ten belope van twee miljoen zevenhonderdveertienduizend zeshonderdnegentig euro en zesentachtig cent (2.714.690,86 EUR) om het van driehonderdtwintig miljoen vijfhonderdzevenendertigduizend zeshonderdentwee euro tachtig cent (320.537.602,80 EUR) op driehonderddrieëntwintig miljoen tweehonderdtweënvijftigduizend tweehonderddrieënnegentig euro en zesenzestig cent (323.252.293,66 EUR) te brengen door de uitgifte van honderdzesentachtigduizend achthonderddrieënvijftig (186.853) nieuwe gewone aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen en genietend van dezelfde rechten en voordelen, met deelname in de resultaten van het boekjaar 2014, coupon nr. 27 aangehecht, toegekend, volledig volstort, aan de naamloze vennootschap AXA BELGIUM, en over te gaan tot een ermee verband houdende verhoging van de onbeschikbare rekening "uitgiftepremie" ten belope van een bedrag van acht miljoen zevenenvijftigduizend driehonderd vierentachtig euro negenenvijftig cent (8.057.384,59 EUR) ter vergoeding van 70% van de inbreng door deze laatste van een recht van erfpacht op een kantoorgebouw gelegen te Brussel, Koolstraat 35, voor een conventionele waarde (op 1 oktober 2014) "acte en mains" van vijftien miljoen driehonderdachtentachtigduizend zevenhonderdtweënzeventig euro (15.388.742,00 EUR). Bovendien werd een bedrag van drieënveertig euro vijfennegentig cent (43,95 EUR) betaald door BEFIMMO aan de naamloze vennootschap AXA BELGIUM ten titel van opleg. Ten slotte werd 30% van de conventionele waarde "acte en mains" van de reële ingebrachte rechten van erfpacht vergoed met een som in geld van vier miljoen vierhonderddrieënveertigduizend zevenhonderdeenentachtig euro en vijf cent (4.443.781,05 EUR), betaald, dezelfde dag, door BEFIMMO aan de naamloze vennootschap AXA BELGIUM (dit bedrag vertegenwoordigt 30% van de conventionele waarde van de ingebrachte rechten van erfpacht, te weten 4.616.622,60 EUR, verminderd met een bedrag van 172.841,55 EUR, om rekening te houden met de werkelijke datum waarop de inbreng werd gerealiseerd).
- 50.28. Ingevolge proces-verbaal opgemaakt door notaris Damien Hisette, te Brussel, op 16 december 2014, werd, in de mate van de inbreng van dividendvorderingen, de verwezenlijking vastgesteld van de kapitaalverhoging door inbreng in natura, waartoe werd beslist door de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van de Vennootschap – handelend binnen het toegestaan kapitaal, ingevolge een proces-verbaal opgemaakt door dezelfde notaris, op 20 november 2014, te weten een verhoging van het maatschappelijk kapitaal ingeschreven en volstort ten belope van 6.160.876,37 EUR en een samenhangende verhoging van de onbeschikbare uitgiftepremie ten belope van 18.550.928,76 EUR, door de uitgifte van 424.055 nieuwe aandelen, volledig volstort, ter vergoeding van de inbreng in natura, tegen een eenheidsprijs van 58,275 euro, waarvan 14,528484 euro (afgerond) overeenstemt met de actuele nominale waarde van het bestaande aandeel en het saldo met de onbeschikbare rekening evenredig met het kapitaal.

Bijlage III: Maatschappelijke Verantwoordelijkheid

Onrechtstreeks energieverbruik (GWh en kWh/m²)

Elec-Abs	Elec-LfL	G4-EN3	G4-EN4	G4-EN5	G4-EN6	G4-EN7
----------	----------	--------	--------	--------	--------	--------

BEFIMMO [Geografische spreiding]						369 109 m²	België		Luxemburg	
					Totaal gebouwen	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	13 453 m²	
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	Eenheden		Perimeter							
	TOTAAL GWh				47,4	30,2	0,2	14,8	2,2	
	2012	waarvan privaatief GWh		94%		27,0	16,1	0,1	9,7	1,1
		waarvan gemeenschappelijk GWh				20,4	14,1	0,1	5,1	1,1
		waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.		43,1	30,2	n.v.t.	4,4	8,5
		privaatief / m² kWh/m²				65,7	61,0	32,9	74,0	83,0
		gemeenschappelijk / m² kWh/m²		79%		42,7	42,5	56,7	39,1	79,3
	2013	TOTAAL GWh				55,6	38,4	0,5	14,6	2,2
		waarvan privaatief GWh		98%		32,2	21,6	0,3	9,1	1,1
		waarvan gemeenschappelijk GWh				23,5	16,8	0,2	5,4	1,0
		waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.		85,4	46,0	n.v.t.	21,8	17,6
		privaatief / m² kWh/m²				59,0	57,7	29,5	61,1	85,2
	2014	gemeenschappelijk / m² kWh/m²		76%		42,6	44,8	19,6	36,0	77,1
		TOTAAL GWh				50,4	36,7	0,4	12,3	1,0
		waarvan privaatief GWh		100%		28,1	20,2	0,2	7,7	n.v.t.
		waarvan gemeenschappelijk GWh				22,3	16,5	0,2	4,6	1,0
		waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.		134,8	80,8	n.v.t.	40,0	14,0
		privaatief / m² kWh/m²				50,2	55,2	20,9	41,6	n.v.t.
	2014	gemeenschappelijk / m² kWh/m²		81%		40,0	47,4	20,9	25,7	n.v.t.
		Totaal (inclusief zelfproductie) GWh				18,8	13,1	0,2	4,5	1,0
		Totaal (inclusief zelfproductie) GWh				17,3	12,5	0,2	3,6	1,0
		Totaal (inclusief zelfproductie) %		73%		-8%	-5%	6%	-21%	0%
		Totaal (inclusief zelfproductie) %								
	BEFIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]						94 156 m²	62 457 m²	70 168 m²	370 083 m²
						Totaal gebouwen	0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar	> 15 jaar
	Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	Eenheden		Perimeter						
		TOTAAL GWh				47,4	9,2	5,4	5,2	27,5
2012		waarvan privaatief GWh		94%	<th>27,0</th> <th>5,4</th> <th>3,0</th> <th>3,0</th> <th>15,6</th>	27,0	5,4	3,0	3,0	15,6
		waarvan gemeenschappelijk GWh			<th>20,4</th> <th>3,8</th> <th>2,4</th> <th>2,2</th> <th>11,9</th>	20,4	3,8	2,4	2,2	11,9
		waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	<th>43,1</th> <th>4,4</th> <th>8,5</th> <th>n.v.t.</th> <th>30,2</th>	43,1	4,4	8,5	n.v.t.	30,2
		privaatief / m² kWh/m²			<th>65,7</th> <th>55,7</th> <th>47,7</th> <th>49,9</th> <th>81,6</th>	65,7	55,7	47,7	49,9	81,6
		gemeenschappelijk / m² kWh/m²		79%	<th>42,7</th> <th>39,1</th> <th>38,6</th> <th>37,0</th> <th>47,7</th>	42,7	39,1	38,6	37,0	47,7
2013		TOTAAL GWh			<th>55,6</th> <th>8,2</th> <th>5,4</th> <th>6,2</th> <th>35,9</th>	55,6	8,2	5,4	6,2	35,9
		waarvan privaatief GWh		98%	<th>32,2</th> <th>4,6</th> <th>3,1</th> <th>4,0</th> <th>20,5</th>	32,2	4,6	3,1	4,0	20,5
		waarvan gemeenschappelijk GWh			<th>23,5</th> <th>3,5</th> <th>2,3</th> <th>2,2</th> <th>15,4</th>	23,5	3,5	2,3	2,2	15,4
		waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	<th>85,4</th> <th>14,7</th> <th>17,6</th> <th>23,4</th> <th>29,6</th>	85,4	14,7	17,6	23,4	29,6
		privaatief / m² kWh/m²			<th>59,0</th> <th>50,9</th> <th>49,9</th> <th>48,1</th> <th>65,2</th>	59,0	50,9	49,9	48,1	65,2
2014		gemeenschappelijk / m² kWh/m²		76%	<th>42,6</th> <th>40,7</th> <th>38,0</th> <th>38,5</th> <th>44,9</th>	42,6	40,7	38,0	38,5	44,9
		TOTAAL GWh			<th>50,4</th> <th>6,7</th> <th>3,9</th> <th>5,4</th> <th>34,4</th>	50,4	6,7	3,9	5,4	34,4
		waarvan privaatief GWh		100%	<th>28,1</th> <th>4,1</th> <th>1,7</th> <th>3,8</th> <th>18,5</th>	28,1	4,1	1,7	3,8	18,5
		waarvan gemeenschappelijk GWh			<th>22,3</th> <th>2,6</th> <th>2,2</th> <th>1,6</th> <th>15,8</th>	22,3	2,6	2,2	1,6	15,8
		waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	<th>134,8</th> <th>34,0</th> <th>14,0</th> <th>57,1</th> <th>29,6</th>	134,8	34,0	14,0	57,1	29,6
		privaatief / m² kWh/m²			<th>50,2</th> <th>52,7</th> <th>39,2</th> <th>48,0</th> <th>51,4</th>	50,2	52,7	39,2	48,0	51,4
2014		gemeenschappelijk / m² kWh/m²		81%	<th>40,0</th> <th>32,3</th> <th>27,2</th> <th>19,9</th> <th>45,1</th>	40,0	32,3	27,2	19,9	45,1
		Totaal (inclusief zelfproductie) GWh			<th>18,8</th> <th>2,7</th> <th>2,3</th> <th>1,7</th> <th>12,2</th>	18,8	2,7	2,3	1,7	12,2
		Totaal (inclusief zelfproductie) GWh			<th>17,3</th> <th>2,0</th> <th>2,2</th> <th>1,1</th> <th>12,0</th>	17,3	2,0	2,2	1,1	12,0
		Totaal (inclusief zelfproductie) %		73%		-8%	-24%	-1%	-38%	-2%
		Totaal (inclusief zelfproductie) %								

FEDIMMO [Geografische spreiding]				Totaal gebouwen	België				
					111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²		
				Brussel	Wallonië	Vlaanderen			
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	Eenheden		Perimeter	14,5	8,4	1,4	4,7		
	TOTAAL GWh			7,9	4,2	0,8	2,8		
	waarvan privaatief GWh		82%	6,6	4,1	0,6	1,9		
	waarvan gemeenschappelijk GWh			1 305,9	1 305,9	n.v.t.	n.v.t.		
	waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	29,7	41,3	22,3	22,4		
	privaatief / m² kWh/m²		80%	24,7	40,2	14,8	14,9		
	gemeenschappelijk / m² kWh/m²		80%	18,3	10,3	2,9	5,0		
	TOTAAL GWh			9,5	4,8	1,7	3,0		
	waarvan privaatief GWh		97%	8,7	5,6	1,1	2,0		
	waarvan gemeenschappelijk GWh			2 233,2	2 233,2	n.v.t.	n.v.t.		
	waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	29,5	42,9	22,7	22,3		
	privaatief / m² kWh/m²		97%	27,1	50,1	15,1	14,9		
	gemeenschappelijk / m² kWh/m²			17,3	9,0	3,5	4,8		
	TOTAAL GWh			8,8	4,6	1,3	2,9		
	waarvan privaatief GWh		98%	8,5	4,4	2,2	1,9		
	waarvan gemeenschappelijk GWh			1 314,1	1 314,1	n.v.t.	n.v.t.		
	waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	26,8	40,9	17,7	20,6		
	privaatief / m² kWh/m²		86%	22,0	39,4	11,8	13,7		
	gemeenschappelijk / m² kWh/m²								
	Like-for-Like [L.f.L.]	2013	Totaal (inclusief zelfproductie) GWh		8,6	5,6	1,0	2,0	
2014		Totaal (inclusief zelfproductie) GWh		7,0	4,4	0,8	1,9		
2013-2014		Totaal (inclusief zelfproductie) %	85%	-18%	-21%	-21%	-8%		
FEDIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]				Totaal gebouwen	48 604 m²	21 567 m²	12 027 m²	244 553 m²	
				0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar	> 15 jaar		
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	Eenheden		Perimeter	14,5	0,0	1,9	0,8	11,8	
	TOTAAL GWh			7,9	n.v.t.	1,1	0,5	6,3	
	waarvan privaatief GWh		82%	6,6	0,0	0,7	0,3	5,5	
	waarvan gemeenschappelijk GWh			1 305,9	7,0	n.v.t.	n.v.t.	1 298,9	
	waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	29,7	n.v.t.	51,8	41,6	27,0	
	privaatief / m² kWh/m²		80%	24,7	n.v.t.	34,6	27,7	23,6	
	gemeenschappelijk / m² kWh/m²			18,3	0,7	1,7	0,8	14,9	
	TOTAAL GWh			9,5	0,3	1,0	0,5	7,7	
	waarvan privaatief GWh		97%	8,7	0,4	0,7	0,3	7,3	
	waarvan gemeenschappelijk GWh			2 233,2	21,3	n.v.t.	n.v.t.	2 211,8	
	waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	29,5	38,6	48,5	42,3	27,2	
	privaatief / m² kWh/m²		97%	27,1	46,8	32,3	28,2	26,1	
	gemeenschappelijk / m² kWh/m²			17,3	2,0	1,6	0,8	12,9	
	TOTAAL GWh			8,8	0,4	1,0	0,5	7,0	
	waarvan privaatief GWh		98%	8,5	1,6	0,6	0,3	5,9	
	waarvan gemeenschappelijk GWh			1 314,1	25,5	n.v.t.	n.v.t.	1 288,6	
	waarvan zelfproductie MWh		n.v.t.	26,8	43,6	45,1	40,6	24,5	
	privaatief / m² kWh/m²		86%	22,0	33,8	30,1	27,1	20,9	
	gemeenschappelijk / m² kWh/m²								
	Like-for-Like [L.f.L.]	2013	Totaal (inclusief zelfproductie) GWh		8,6	0,4	0,7	0,3	7,2
2014		Totaal (inclusief zelfproductie) GWh		7,0	0,3	0,6	0,3	5,8	
2013-2014		Totaal (inclusief zelfproductie) %	85%	-18%	-25%	-7%	-4%	-20%	

Rechtstreeks energieverbruik (GWh en kWh/m²)

G4-EN3	G4-EN4	G4-EN5	Fuels-Abs	DH&C-Abs	DH&C-LfL
--------	--------	--------	-----------	----------	----------

Befimmo

BEFIMMO [Geografische spreiding]					België					Luxemburg
				Totaal gebouwen	369 109 m²	9 276 m²	205 026 m²	13 453 m²		
					Brussel	Wallonië	Vlaanderen			
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Brutototaal	Eenheden	Perimeter	41,6	30,4	0,3	8,8	2,1	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	94%	39,6	28,9	0,3	8,4	2,0	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	91%	78,8	84,1	143,0	63,9	n.v.t.	
	2013	Brutototaal	GWh	98%	46,1	30,5	1,3	12,3	2,0	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	98%	40,3	26,7	1,1	10,8	1,8	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	74%	74,1	74,4	115,0	70,8	n.v.t.	
	2014	Brutototaal	GWh		37,0	24,1	1,2	10,3	1,4	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	100%	44,8	29,2	1,5	12,4	1,7	
		waarvan stookolie	GWh		0,2	0,1	n.v.t.	n.v.t.	0,1	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	82%	70,2	76,3	158,0	53,1	n.v.t.	
	Like-for-Like [LFL]	2013	Genormaliseerd graad/dag	GWh		33,8	21,8	1,1	9,2	1,8
		2014	Genormaliseerd graad/dag	GWh		34,1	22,0	1,5	9,0	1,7
2013-2014		Genormaliseerd graad/dag	%	75%	1%	1%	35%	-3%	-5%	
BEFIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]										
				Totaal gebouwen	94 156 m²	62 457 m²	70 168 m²	370 083 m²		
					0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar	> 15 jaar		
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Brutototaal	Eenheden	Perimeter	41,6	9,9	5,4	6,7	19,6	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	94%	39,6	9,4	5,1	6,4	18,7	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	91%	78,8	102,0	67,2	110,0	73,9	
	2013	Brutototaal	GWh	98%	46,1	7,1	6,1	7,2	25,7	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	98%	40,3	6,2	5,4	6,3	22,5	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	74%	74,1	72,1	84,1	96,5	86,4	
	2014	Brutototaal	GWh		37,0	5,2	4,2	5,6	22,1	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	100%	44,8	6,3	5,0	6,7	26,7	
		waarvan stookolie	GWh		0,2	0,1	0,1	n.v.t.	n.v.t.	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	82%	70,2	55,1	57,4	73,5	57,1	
	Like-for-Like [LFL]	2013	Genormaliseerd graad/dag	GWh		33,8	3,7	5,4	4,3	20,5
		2014	Genormaliseerd graad/dag	GWh		34,1	4,0	5,0	4,7	20,4
2013-2014		Genormaliseerd graad/dag	%	75%	1%	7%	-6%	9%	-1%	

Fedimmo

FEDIMMO [Geografische spreiding]					België					
				Totaal gebouwen	111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²			
					Brussel	Wallonië	Vlaanderen			
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Brutototaal	Eenheden	Perimeter	29,6	11,3	2,8	15,5		
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	77%	28,2	10,8	2,6	14,8		
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	77%	111,0	105,0	133,0	112,0		
	2013	Brutototaal	GWh		35,5	15,6	7,0	12,9		
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	87%	31,0	13,6	6,1	11,3		
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	87%	110,0	128,0	92,2	103,0		
	2014	Brutototaal	GWh	97%	28,2	9,7	6,3	12,2		
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	97%	34,2	11,8	7,6	14,8		
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	85%	105,0	106,0	103,0	105,0		
	Like-for-Like [LFL]	2013	Genormaliseerd graad/dag	GWh		30,0	13,2	5,6	11,3	
		2014	Genormaliseerd graad/dag	GWh		29,6	11,5	6,7	11,4	
		2013-2014	Genormaliseerd graad/dag	%	74%	-1%	-12%	19%	1%	
FEDIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]										
				Totaal gebouwen	48 604 m²	21 567 m²	12 027 m²	244 553 m²		
					0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar	> 15 jaar		
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Brutototaal	Eenheden	Perimeter	29,6	n.v.t.	2,4	0,7	26,5	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	77%	28,2	n.v.t.	2,3	0,7	25,2	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	77%	111,0	n.v.t.	110,0	79,4	118,0	
	2013	Brutototaal	GWh		35,5	0,1	2,9	0,9	31,5	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	87%	31,0	0,1	2,6	0,8	27,5	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	87%	110,0	45,5	137,0	101,0	127,0	
	2014	Brutototaal	GWh	97%	28,2	0,5	2,0	0,4	25,3	
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	97%	34,2	0,7	2,4	0,5	30,6	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	85%	105,0	33,3	92,6	41,5	88,8	
	Like-for-Like [LFL]	2013	Genormaliseerd graad/dag	GWh		30,0	0,1	2,6	0,4	26,9
		2014	Genormaliseerd graad/dag	GWh		29,6	0,3	2,4	0,5	26,4
		2013-2014	Genormaliseerd graad/dag	%	74%	-1%	104%	-6%	19%	-2%

Warmtenetwerk (GWh en kWh/m²)

Befimmo

Befimmo [Geografische spreiding]				Luxemburg		
		Eenheden	Perimeter	13 453 m²		
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	Brutototaal	GWh	100%	2,1	✓
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	100%	2,0	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	100%	147,0	
	2013	Brutototaal	GWh	100%	2,0	✓
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	100%	1,8	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	100%	130,6	
	2014	Brutototaal	GWh	100%	1,4	✓
		Genormaliseerd graad/dag	GWh	100%	1,7	
		Genormaliseerd graad/dag/m²	kWh/m²	100%	123,9	
Like-for-Like [LFL]	2013	Genormaliseerd graad/dag	GWh		1,8	
	2014	Genormaliseerd graad/dag	GWh		1,7	
	2013-2014	Genormaliseerd graad/dag	%	100%	-5%	

Totaal energieverbruik (GWh)

Energy-Int

G4-EN3

G4-EN4

G4-EN5

CRESS-CRE1

Befimmo

BEFIMMO [Geografische spreiding]				België			Luxemburg
				369 109 m²	9 276 m²	205 026 m²	13 453 m²
				Brussel	Wallonië	Vlaanderen	
Absolute measures [Abs]	2012	Eenheden	Perimeter	Totaal gebouwen			
	2012	GWh		89,0	60,6	0,5	23,6
	2013	GWh		101,7	69,0	1,7	26,9
Intensity [Int]	2014	GWh		87,6	60,9	1,6	22,6
	2012	kWh/m²		192	196	240	181
	2013	kWh/m²		186	188	184	180
Like-for-Like [Lfl]	2014	kWh/m²		148	166	173	111
	2013	GWh		79,4	49,65	1,71	23,84
	2014	GWh		63,4	42,08	1,60	17,22
Like-for-Like [Lfl]	2013-2014 [%]	GWh	70%	-20%	-15%	-6%	-28%
BEFIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]				België			Luxemburg
				94 156 m²	62 457 m²	70 168 m²	370 083 m²
				0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar	> 15 jaar
Absolute measures [Abs]	2012	Eenheden	Perimeter	Totaal gebouwen			
	2012	GWh		89,0	19,1	10,8	11,9
	2013	GWh		101,7	15,3	11,5	13,3
Intensity [Int]	2014	GWh		87,6	12,0	8,2	11,0
	2012	kWh/m²		192	197	133	198
	2013	kWh/m²		186	164	152	183
Like-for-Like [Lfl]	2014	kWh/m²		148	140	124	141
	2013	GWh		79,4	5,1	11,5	9,3
	2014	GWh		63,4	4,0	8,2	7,3
Like-for-Like [Lfl]	2013-2014 [%]	GWh	70%	-20%	-22%	-29%	-22%

Fedimmo

FEDIMMO [Geografische spreiding]				België			
				111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²	
				Brussel	Wallonië	Vlaanderen	
Absolute measures [Abs]	2012	Eenheden	Perimeter	Totaal gebouwen			
	2012	GWh		44,1	19,7	4,2	20,2
	2013	GWh		55,0	25,9	11,1	18,0
Intensity [Int]	2014	GWh		45,6	18,7	9,8	17,1
	2012	kWh/m²		172	192	172	155
	2013	kWh/m²		183	240	143	149
Like-for-Like [Lfl]	2014	kWh/m²		136	168	115	121
	2013	GWh		53,7	25,9	9,8	18,0
	2014	GWh		43,2	18,7	7,8	16,7
Like-for-Like [Lfl]	2013-2014 [%]	GWh	86%	-20%	-28%	-21%	-7%
FEDIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]				België			
				48 604 m²	21 567 m²	12 027 m²	244 553 m²
				0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar	> 15 jaar
Absolute measures [Abs]	2012	Eenheden	Perimeter	Totaal gebouwen			
	2012	GWh		44,1	0,0	4,2	1,6
	2013	GWh		55,0	0,9	4,7	2,4
Intensity [Int]	2014	GWh		45,6	2,6	3,6	1,2
	2012	kWh/m²		172	n.v.t.	197	149
	2013	kWh/m²		183	126	217	173
Like-for-Like [Lfl]	2014	kWh/m²		136	111	168	109

Waternverbruik (m³ en m³/m²)

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

Befimmo

BEFIMMO [Geografische spreiding]				België		Luxemburg	
Perimeter				Totaal gebouwen	Brussel	Wallonië	Vlaanderen
Absolute measures [Abs]	2012	TOTAAL (m³)	92%	113 890	81 641	326	23 048
		m³/m²	86%	0,26	0,27	0,16	0,18
	2013	TOTAAL (m³)	88%	174 304	130 689	6 498	26 991
		m³/m²	76%	0,28	0,28	0,70	0,19
	2014	TOTAAL (m³)	98%	172 540	126 077	309	35 564
		waarvan water buiten netwerk		522	465	n.v.t.	n.v.t.
Intensity [Int]			m³/m²	83%	0,31	0,15	0,18
Like-for-Like [LFL]	2013	TOTAAL (m³)		119 214	82 732	340	26 016
	2014	TOTAAL (m³)		117 374	84 156	309	22 319
	2013-2014	TOTAAL (%)	73%	-1,5%	2%	-9%	-14%
BEFIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]				Totaal gebouwen	94 156 m²	62 457 m²	70 168 m²
Perimeter					0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar
Absolute measures [Abs]	2012	TOTAAL (m³)	92%	113 890	13 736	19 292	13 383
		m³/m²	86%	0,26	0,23	0,31	0,24
	2013	TOTAAL (m³)	88%	174 304	20 467	18 719	46 337
		m³/m²	76%	0,28	0,26	0,33	0,24
	2014	TOTAAL (m³)	98%	172 539	21 825	18 205	35 242
		waarvan water buiten netwerk		522	362	n.v.t.	n.v.t.
Intensity [Int]			m³/m²	83%	0,29	0,31	0,25
Like-for-Like [LFL]	2013	TOTAAL (m³)		119 214	17 850	18 719	12 476
	2014	TOTAAL (m³)		117 374	18 052	18 157	11 600
	2013-2014	TOTAAL (%)	73%	-1,5%	1%	-3%	-7%

Fedimmo

FEDIMMO [Geografische spreiding]				België			
Perimeter				Totaal gebouwen	Brussel	Wallonië	Vlaanderen
Absolute measures [Abs]	2012	TOTAAL (m³)	22%	13 769	1 138	n.v.t.	12 631
		m³/m²	22%	0,19	0,07	n.v.t.	0,22
	2013	TOTAAL (m³)	66%	53 792	24 857	11 328	17 607
		m³/m²	66%	0,24	0,28	0,19	0,25
	2014	TOTAAL (m³)	74%	51 982	17 315	7 508	27 160
		m³/m²	63%	0,21	0,20	0,33	0,21
Like-for-Like [LFL]	2013	TOTAAL (m³)		45 341	24 857	3 089	17 395
	2014	TOTAAL (m³)		38 222	17 315	4 853	16 055
	2013-2014	TOTAAL (%)	46%	-15,7%	-30%	57%	-8%
FEDIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]				Totaal gebouwen	48 604 m²	21 567 m²	12 027 m²
Perimeter					0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar
Absolute measures [Abs]	2012	TOTAAL (m³)	22%	13 769	n.v.t.	1 138	1 123
		m³/m²	22%	0,19	n.v.t.	0,07	0,15
	2013	TOTAAL (m³)	66%	53 792	690	213	1 498
		m³/m²	66%	0,24	0,08	0,11	0,15
	2014	TOTAAL (m³)	74%	51 982	3 006	202	2 365
		m³/m²	63%	0,21	0,10	0,10	0,23
Like-for-Like [LFL]	2013	TOTAAL (m³)		45 341	690	213	1 498
	2014	TOTAAL (m³)		38 222	865	202	2 365
	2013-2014	TOTAAL (%)	46%	-15,7%	25%	-5%	58%

Totaal afval per type (ton)

Waste-Abs

Waste-LfL

G4-EN23

Befimmo

BEFIMMO [Geografische spreiding]					België			Luxemburg	
					Totaal gebouwen	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	
					Perimeter	369 109 m²	9 276 m²	205 026 m²	13 453 m²
Absolute measures [Abs]	Afval verbonden aan de werken	2012	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		2013	100%		5 505	5 433	n.v.t.	71	n.v.t.
		2014	TOTAAL		715	612	n.v.t.	103	n.v.t.
			niet gevaarlijk	100%	710	607	n.v.t.	103	n.v.t.
			gevaarlijk		6	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Afval verbonden aan de gebouwen in exploitatie	2012	68%		1 840	913		863	64
		2013	76%		1 966	988	3	922	54
		2014	TOTAAL		1 943	1 148	6	725	63
			niet gevaarlijk	97%	1 943	1 148	6	725	63
			gevaarlijk		0	n.v.t.	n.v.t.	0	n.v.t.
	TOTAAL	2012	68%		1 840	913	-	863	64
		2013	76%		7 471	6 421	3	993	54
		2014	91%		2 658	1 761	6	828	63
Like-for-Like [Lfl.]	TOTAAL	2013	TOTAAL		1 266	757	3	452	54
		2014	TOTAAL		1 305	908	6	328	63
		2013-2014	TOTAAL (%)	56%	3%	20%	89%	-27%	17%

Fedimmo

FEDIMMO [Geografische spreiding]					België				
					Totaal gebouwen	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	
					Perimeter	111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²	
Absolute measures [Abs]	Afval verbonden aan de werken	2012	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		2013	100%		590	n.v.t.	590	n.v.t.	n.v.t.
		2014	TOTAAL		755	n.v.t.	755	n.v.t.	n.v.t.
			niet gevaarlijk	100%	729	n.v.t.	729	n.v.t.	n.v.t.
			gevaarlijk		26	n.v.t.	26	n.v.t.	n.v.t.
	Afval verbonden aan de gebouwen in exploitatie	2012	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		2013	13%		20	11	8	n.v.t.	n.v.t.
		2014	TOTAAL		660	65	n.v.t.	595	n.v.t.
			niet gevaarlijk	47%	660	65	n.v.t.	595	n.v.t.
			gevaarlijk		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	TOTAAL	2012	-		-	-	-	-	-
		2013	13%		609	11	598	-	-
		2014	42%		1 415	65	755	595	-
Like-for-Like [Lfl.]	TOTAAL	2013	TOTAAL		11	11	-	-	-
		2014	TOTAAL		15	15	-	-	-
		2013-2014	TOTAAL (%)	1%	37%	37%	-	-	-

Afvalverwerking (ton en %) G4-EN23

Befimmo

BEFIMMO [Geografische spreiding]				%		België			Luxemburg						
		369 109 m²	9 276 m²			205 026 m²	13 453 m²								
Perimeter				Totaal gebouwen		Brussel	Wallonië	Vlaanderen							
Absolute measures [Abs]	Afval verbonden aan de werken	2014	100%	gerecycleerd	512	72%	409	n.v.t.	103	✓	n.v.t.				
				hergebruikt	125	✓	17%	125	✓	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
				gecomposteerd	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
				verbrand	79	✓	11%	79	✓	n.v.t.	0	✓	n.v.t.		
				ingraving / stortplaats	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.				
				subtotaal	715	✓	100%	612	✓	n.v.t.	103	✓	n.v.t.		
	Afval verbonden aan gebouwen in exploitatie	2014	97%	gerecycleerd	958	✓	49%	599	✓	5	✓	345	✓	9	✓
				hergebruikt	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
				gecomposteerd	3	✓	0%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	3	✓	n.v.t.	n.v.t.	
				verbrand	981	✓	51%	549	✓	1	✓	377	✓	54	✓
				ingraving / stortplaats	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.			
				subtotaal	1 943	✓	100%	1 148	✓	6	✓	725	✓	63	✓
	TOTAAL Afval verbonden aan de werken en gebouwen in exploitatie	2014		gerecycleerd	1 470		55%	1.008		5		448		9	
				hergebruikt	125		5%	125		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
				gecomposteerd	3		0%	n.v.t.		n.v.t.		3		n.v.t.	
				verbrand	1 060		40%	628		1		377		54	
				ingraving / stortplaats	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
				TOTAAL	2 658		100%	1 761		6		828		63	

Like-for-Like [Lfl]	Afval verbonden aan gebouwen in exploitatie	2013	gerecycleerd	565	56%	281	n.v.t.	279	6
			gecomposteerd	4	0%	n.v.t.	n.v.t.	4	n.v.t.
			verbrand	438	43%	221	n.v.t.	169	48
			TOTAAL	1 007	100%	502	n.v.t.	452	54
		2014	gerecycleerd	544	52%	372	n.v.t.	163	9
			gecomposteerd	3	0%	n.v.t.	n.v.t.	3	n.v.t.
			verbrand	505	48%	289	n.v.t.	162	54
			TOTAAL	1 052	100%	661	n.v.t.	328	63
		2013-2014	gerecycleerd	-4%	32%	n.v.t.	-42%	50%	
			gecomposteerd	-22%	n.v.t.	n.v.t.	-22%	n.v.t.	
		verbrand	15%	31%	n.v.t.	-4%	13%		

Fedimmo

FEDIMMO [Geografische spreiding]				%		België					
		111 262 m²	74 571 m²			140 918 m²					
Perimeter				Totaal gebouwen		Brussel	Wallonië	Vlaanderen			
Absolute measures [Abs]	Afval verbonden aan de werken	2014	gerecycleerd	196	✓	26%	n.v.t.	196	✓	n.v.t.	
			hergebruikt	26	✓	3%	n.v.t.	26	✓	n.v.t.	
			gecomposteerd	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	
			verbrand	1	✓	0%	n.v.t.	1	✓	n.v.t.	
			ingraving / stortplaats	532	✓	71%	n.v.t.	532	✓	n.v.t.	
			subtotaal	755	✓	100%	n.v.t.	755	✓	n.v.t.	
	Afval verbonden aan gebouwen in exploitatie	2014	gerecycleerd	237	✓	36%	28	✓	n.v.t.	208	✓
			hergebruikt	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	
			gecomposteerd	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	
			verbrand	423	✓	64%	37	✓	n.v.t.	386	✓
			ingraving / stortplaats	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	
			subtotaal	660	✓	100%	65	✓	n.v.t.	595	✓
	TOTAAL Afval verbonden aan de werken en gebouwen in exploitatie	2014	gerecycleerd	433		31%	28		196		208
			hergebruikt	26		2%	n.v.t.		26		n.v.t.
			gecomposteerd	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
			verbrand	424		30%	37		1		386
			ingraving / stortplaats	532		38%	n.v.t.		532		n.v.t.
			TOTAAL	1 415		100%	65		755		595

Like-for-Like [Lfl]	Afval verbonden aan gebouwen in exploitatie	2013	gerecycleerd	9		77%	9		n.v.t.		n.v.t.
			gecomposteerd	0		0%	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
			verbrand	3		23%	3		n.v.t.		n.v.t.
			TOTAAL	11		100%	11		n.v.t.		n.v.t.
		2014	gerecycleerd	12		79%	12		n.v.t.		n.v.t.
			gecomposteerd	0		0%	n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
			verbrand	3		21%	3		n.v.t.		n.v.t.
			TOTAAL	15		100%	15		n.v.t.		n.v.t.
	2013-2014	gerecycleerd	39%			39%		n.v.t.		n.v.t.	
		gecomposteerd	n.v.t.			n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.	
		verbrand	27%			27%		n.v.t.		n.v.t.	

Uitstoot van broeikasgassen (BKG) verbonden aan de energie (ton CO₂e)

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	

Befimmo

BEFIMMO [Geografische spreiding]			Totaal gebouwen	369 109 m ²	België	205 026 m ²	Luxemburg
			Perimeter	Brussel	Wallonië	Vlaanderen	13 453 m ²
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAAL	11 368	7 956	73	2 700	639
		Kg CO ₂ e/m ²	24,7	24,6	36,4	20,6	40,9
	2013	TOTAAL	10 044	6 173	274	3 222	376
		Kg CO ₂ e/m ²	18,9	16,4	29,5	21,8	21,5
	2014	waarvan elektriciteitsuitstoten van de portefeuille	537	337	0	200	0
		waarvan elektriciteitsuitstoten corporate	0	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		subtotaal uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	537	337	0	200	0
		waarvan gasuitstoten van de portefeuille	6 755	4 540	228	1 927	59
		waarvan gasuitstoten corporate	15	15	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
		waarvan stookolie-uitstoten	41	17	0	0	24
		subtotaal uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	6 796	4 557	228	1 927	83
		TOTAAL	7 332	4 894	228	2 127	83
		Kg CO ₂ e/m ²	13,3	14,4	24,6	8,5	1,8
	2013	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	7 002	4 690	235	1 990	87
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	1 353	125	38	900	290
		TOTAAL	8 355	4 815	274	2 890	376
	2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	5 135	3 410	228	1 414	83
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	206	20	0	186	0
		TOTAAL	5 341	3 430	228	1 600	83
Like-for-Like [LFL] direct & non direct	2013-2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	-27%	-27%	-3%	-29%	-4%
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	-85%	-84%	-100%	-79%	-100%
		TOTAAL (%)	75%	-36%	-29%	-45%	-78%
	BEFIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]			Totaal gebouwen	94 156 m ²	62 457 m ²	70 168 m ²
				Perimeter	0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar
	2012	TOTAAL	11 368	2 147	1 592	1 513	6 116
		Kg CO ₂ e/m ²		22,1	27,0	24,8	25,8
	2013	TOTAAL	10 044	1 461	1 196	1 483	5 905
		Kg CO ₂ e/m ²		15,3	21,3	20,5	18,9
	2014	waarvan elektriciteitsuitstoten van de portefeuille	537	26	18	94	399
		waarvan elektriciteitsuitstoten corporate	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0
		subtotaal uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	537	26	18	94	399
		waarvan gasuitstoten van de portefeuille	6 755	980	583	1 045	4 146
		waarvan gasuitstoten corporate	15	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	15
		waarvan stookolie-uitstoten	41	17	24	0	0
		subtotaal uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	6 796	997	607	1 045	4 146
		TOTAAL	7 332	1 023	625	1 139	4 545
		Kg CO ₂ e/m ²	13,3	12,1	13,0	14,1	11,7
	2013	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	7 002	802	861	923	4 415
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	1 353	110	334	136	773
		TOTAAL	8 355	912	1 196	1 059	5 189
	2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	5 135	618	607	724	3 187
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	206	17	18	94	76
		TOTAAL	5 341	635	625	818	3 263
Like-for-Like [LFL] direct & non direct	2013-2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	-27%	-23%	-30%	-22%	-28%
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	-85%	-84%	-95%	-31%	-90%
		TOTAAL (%)	75%	-36%	-48%	-23%	-37%

FEDIMMO [Geografische spreiding]			België									
Perimeter			Totaal gebouwen	111 262 m²	74 571 m²	140 918 m²						
			Brussel	Wallonië	Vlaanderen							
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAAL	8 284	3 508	804	3 971						
		Kg CO ₂ e/m²	32,2	34,2	34,9	30,4						
	2013	TOTAAL	6 967	2 930	1 603	2 434						
		Kg CO ₂ e/m²	41,4	27,7	50,8	23,1						
	2014	waarvan elektriciteitsuitstoten van de portefeuille	236	0	236	0						
		subtotaal uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	236	0	236	✓	0					
		waarvan gasuitstoten van de portefeuille	5 306	1 826	✓	1 183	✓	2 297	✓			
		waarvan stookolie-uitstoten	0	0	0	0						
		subtotaal uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	5 306	1 826	1 183	2 297						
		TOTAAL	5 542	1 826	1 419	2 297						
		Kg CO ₂ e/m²	16,3	16,5	15,9	16,3						
Like-for-Like [LfL] direct & non direct	2013	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	6 474	✓	2 837	✓	1 202	✓	2 434	✓		
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	0	✓	0	✓	0	✓	0	✓		
		TOTAAL	6 474	2 837	1 202	✓	2 434	✓				
	2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	4 594	✓	1 792	✓	1 033	✓	1 768	✓		
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	0	✓	0	✓	0	✓	0	✓		
		TOTAAL	4 594	✓	1 792	✓	1 033	✓	1 768	✓		
	2013-2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	-29%	✓	-37%	✓	-14%	✓	-27%	✓		
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	n.v.t.	✓	n.v.t.	✓	n.v.t.	✓	n.v.t.	✓		
		TOTAAL (%)	74%	-29%	✓	-37%	✓	-14%	✓	-27%	✓	
FEDIMMO [Onderverdeling per ouderdomsklasse]												
Perimeter			Totaal gebouwen	48 604 m²	21 567 m²	12 027 m²	244 553 m²					
			0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar	> 15 jaar						
Absolute measures [Abs] - Intensity [Int]	2012	TOTAAL	8 284	0	802	291	7 191					
		Kg CO ₂ e/m²	32,2	n.v.t.	37,2	27,9	31,8					
	2013	TOTAAL	6 967	27	554	309	6 076					
		Kg CO ₂ e/m²	41,4	8,6	25,7	67,2	35,0					
	2014	waarvan elektriciteitsuitstoten van de portefeuille	236	236	0	0	0					
		subtotaal uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	236	236	0	0	0					
		waarvan gasuitstoten van de portefeuille	5 306	103	376	72	4 754					
		waarvan stookolie-uitstoten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.					
		subtotaal uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	5 306	103	376	72	4 754					
		TOTAAL	5 542	340	376	72	4 754					
		Kg CO ₂ e/m²	16,3	6,3	17,4	7,8	16,7					
Like-for-Like [LfL] direct & non direct	2013	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	6 474	✓	27	✓	554	✓	84	✓	5 809	✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	0	✓	0	✓	0	✓	0	✓	0	✓
		TOTAAL	6 474	✓	27	✓	554	✓	84	✓	5 809	✓
	2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	4 594	✓	40	✓	376	✓	72	✓	4 106	✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	0	✓	0	✓	0	✓	0	✓	0	✓
		TOTAAL	4 594	✓	40	✓	376	✓	72	✓	4 106	✓
	2013-2014	uitstoten verbonden aan rechtstreekse energie	-29%	✓	47%	✓	-32%	✓	-14%	✓	-29%	✓
		uitstoten verbonden aan onrechtstreekse energie	0	✓	0	✓	0	✓	0	✓	0	✓
		TOTAAL (%)	74%	-29%	✓	47%	✓	-32%	✓	-14%	✓	-29%

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
Jean-Luc Deru

Tekeningen

Chris Dent

Creatie, concept, design en productie

CHRIS - 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.

*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
email: contact@befimmo.be - www.befimmo.be