



Befimmo

## Keeping our commitments in mind

**Befimmo NV**  
Halfjaarlijks Financieel Verslag 2013

**Gereguleerde informatie**

Halfjaarrekeningen over de periode  
van 01.01.2013 tot 30.06.2013



## Markante feiten

Twee strategische acquisities, die ongeveer 10%  
van de reële waarde van de portefeuille  
vertegenwoordigen

Versterking van het eigen vermogen (+14%)

Stabiele reële waarde van de portefeuille  
(-0,36% over het halfjaar)

Bevestiging van het dividendvoorzicht  
(3,45 € bruto per aandeel) voor het boekjaar 2013

Embargo | 1 augustus 2013 | 17u40

# INHOUDSTAFEL

<b>TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG</b> .....	<b>4</b>
BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN VAN HET HALFJAAR .....	4
VASTGOEDPORTEFEUILLE .....	11
GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET HALFJAAR .....	17
BRUSSELSE VASTGOEDMARKT .....	20
CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDEXPERT .....	22
FINANCIËLE STRUCTUUR .....	24
FINANCIËLE RESULTATEN .....	27
BEFIMMO OP DE BEURS .....	31
INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS .....	33
<b>SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN</b> .....	<b>35</b>
<b>RISICOFACTOREN</b> .....	<b>50</b>
<b>VERKLARING</b> .....	<b>60</b>
<b>PROFIEL</b> .....	<b>61</b>



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 de dochterondernemingen, tenzij het tegendeel blijkt uit de context of uit een uitdrukkelijke vermelding.

De Raad van Bestuur van de Vennootschap Befimmo NV kwam op 29 juli 2013 bijeen om de geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten van de Vastgoedbevak Befimmo per 30 juni 2013 op te stellen.

## SAMENVATTING

In oktober 2012 kondigde Befimmo haar voornemen aan om haar structuur te vereenvoudigen en zich, als specialist in kantoren, toe te spitsen op haar kernmarkten: Brussel, de andere Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg.

Sindsdien werd heel wat verwezenlijkt:

- Befimmo werd omgevormd tot Naamloze Vennootschap<sup>1</sup> en haar dochteronderneming Fedimmo, die ze nu voor 100% in handen heeft, kreeg de erkenning als Institutionele Vastgoedbevak.
- De *property management* activiteit wordt nu volledig uitgeoefend door de interne teams van Befimmo.
- Befimmo deed twee grote investeringen voor een totaalbedrag van 188 miljoen €, ongeveer 10% van de reële waarde van de portefeuille, die sporen met haar strategie. Deze investeringen verbeteren globaal haar vastgoedratio's<sup>2</sup> op het vlak van duur van de huurovereenkomsten en bezettingsgraad. Ze werden voor 75% met nieuwe eigen middelen gefinancierd en verbeterden ook de financieringsratio's<sup>2</sup> (verhoging van de EPRA earnings per aandeel en vermindering van het schuldpercentage (LTV)).

Befimmo is een sterke en proactieve speler, die operaties kan uitvoeren die waarde creëren voor haar aandeelhouders, terwijl ze tegelijk haar schuldniveau beheerst.

De instap van AXA Belgium in het aandeelhouderschap van Befimmo, en meer algemeen de uitbreiding van de aandeelhoudersbasis van Befimmo, zijn allemaal tekenen van vertrouwen in de evolutie van de kantoorvastgoedmarkt, in de kwaliteitsstrategie die Befimmo hanteert en in het beheer van haar portefeuille.

Met een nieuwe investeringscapaciteit van 200 miljoen € is Befimmo zeker van plan om op deze weg verder te gaan.



<sup>1</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 31 oktober 2012 gepubliceerd werd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>2</sup> Gezien het verlijden van de authentieke akte, naar aanleiding van de inbreng in natura van het gebouw AMCA, heeft plaatsgevonden, zoals voorzien, na afsluiting van het halfjaar, houden de cijfers van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag, die voorgesteld worden op 30 juni 2013, geen rekening met deze inbreng. Meer informatie over de simulatie van de belangrijkste vastgoed- en financiële ratio's op 30 juni 2013 (pro forma) is te vinden in het hoofdstuk "Gebeurtenissen na de afsluiting van het halfjaar" van dit Verslag.



## Investeringsen

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2013 deed Befimmo twee belangrijke acquisities, die volledig passen in haar investeringsstrategie die toegespitst is op kwaliteitsvolle kantoorgebouwen, op een "prime" ligging in stadscentra en verhuurd aan eersterangshuurders uit de openbare of de privé-sector.

### Verwerving van de NV Blue Tower Louise, deels gefinancierd uit eigen vermogen door een private plaatsing van 637.371 eigen aandelen



Op 18 april dit jaar verwierven Befimmo en haar dochteronderneming voor 100% Fedimmo alle aandelen van de NV Blue Tower Louise<sup>3</sup>, eigenaar van het kantoorgebouw Blue Tower (28.500 m<sup>2</sup>) dat op 78,5 miljoen € werd geschat ("akte in handen"). Het gebouw is een heuse blikvanger op de Brusselse kantoormarkt. Het is gelegen in de Louizawijk en kreeg de BREEAM certificatie *In-Use "Good"*. Daarnaast heeft de Blue Tower ook een zeer goede bezettingsgraad. Het gebouw is verhuurd aan een veertigtal kwaliteitsvolle huurders (onder meer Bain & Company, LVMH, enz.), die ongeveer 90% van de oppervlaktes innemen, op basis van "klassieke" huurovereenkomsten (3/6/9 jaar) met vervaldagen die goed gespreid zijn over de komende jaren.

Om haar LTV<sup>4</sup>-ratio onder controle te houden deed Befimmo tegelijk met deze investering een private plaatsing<sup>5</sup> van de 637.371 eigen aandelen die haar dochterondernemingen in handen hadden, voor 49 € per aandeel. Zo werd 31,2 miljoen € opgehaald.

Gezien de financieringswijze die eigen middelen en schuld combineert, maakt deze nieuwe acquisitie mogelijk om een jaarlijkse positieve impact op de EPRA earnings te genereren van zowat 0,06 € per aandeel<sup>6</sup> (over een vol jaar). Tegelijk blijft de impact op de LTV-ratio beperkt, aangezien deze maar met een 0,4% zou stijgen. De Venootschap vertrouwt er immers op dat ze de waarde van het gebouw kan doen stijgen, met name door de verhoging van zijn bezettingsgraad en de verbetering van zijn technische kwaliteiten.

<sup>3</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 18 april 2013 gepubliceerd werd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>4</sup> *Loan-to-value* ("LTV") = [(financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

<sup>5</sup> Meer informatie is te vinden in de persberichten die op 18 april 2013 gepubliceerd werden op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>6</sup> Volgens de hypothesen die in het Jaarlijks Financieel Verslag gepubliceerd werden op de pagina's 65 tot 69.

Inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium, voor een waarde van 110 miljoen €, en verhoging van de eigen middelen voor eenzelfde bedrag<sup>7</sup>



Op 18 juni 2013 tekende Befimmo met AXA Belgium een overeenkomst voor de inbreng van het gebouw AMCA<sup>8</sup> aan de Italiëlei 4 in 2000 Antwerpen, in de zeer geëerde wijk *Het Eilandje*<sup>9</sup>.

Dit gebouw werd in 1992 opgetrokken en bestaat uit ongeveer 58.000 m<sup>2</sup> kantoren en 1.500 m<sup>2</sup> archiefruimte, en telt 500 parkeerplaatsen. Het is volledig verhuurd voor een vaste resterende duur van 16,5 jaar aan de Regie der Gebouwen (Financiecentrum<sup>10</sup>).

De conventionele waarde<sup>11</sup> van het gebouw werd vastgelegd op 110 miljoen €. Dit strookt met de reële waarde die een onafhankelijk vastgoedexpert bepaalde. De huidige huurprijs bedraagt 7,1 miljoen € en genereert een lopend brutorendement van 6,4%.

Naar aanleiding van de inbreng van de volle eigendom van het gebouw verhoogde Befimmo haar eigen vermogen, in het kader van het toegestane kapitaal, met 110 miljoen €<sup>12</sup> door de creatie van 2.037.037 nieuwe aandelen voor de prijs van 54 € per aandeel. Na deze kapitaalverhoging werd AXA Belgium voor 9,6% aandeelhouder van de Vennootschap.

Dit bewijst dat AXA Belgium het grootste vertrouwen heeft in de capaciteiten van Befimmo in de ontwikkeling en het beheer in de sector van de topkantoren.

<sup>7</sup> De authentieke inbrengakte werd, zoals gepland, verleden na de afsluiting van het eerste halfjaar van het boekjaar, namelijk op 10 juli 2013. Deze operatie zal dus pas boekhoudkundige gevolgen hebben vanaf het derde kwartaal van het boekjaar. Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 10 juli 2013 gepubliceerd werd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>8</sup> Meer informatie is te vinden in de persberichten die op 18 juni 2013 en 10 juli 2013 gepubliceerd werden op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>9</sup> *Het Eilandje* is een vroeger havengebied in Antwerpen, dat tussen de oude stad en de huidige haven gelegen is.

<sup>10</sup> Federale Overheidsdienst Financiën.

<sup>11</sup> Waarde "akte in handen".

<sup>12</sup> Waarvan 29,6 miljoen € als maatschappelijk kapitaal en de resterende 80,4 miljoen € als uitgiftepremies.

Deze nieuwe acquisitie gebeurde enkel met de verhoging van het eigen vermogen en heeft een licht verwaterend effect<sup>13</sup> op de EPRA earnings per aandeel (van zowat 0,02 € per aandeel), dat ruim gecompenseerd wordt door het voordeel van de beduidende vermindering van de LTV-ratio van Befimmo met ongeveer 2,5% (in absolute cijfers). Zo kreeg Befimmo nieuwe investeringscapaciteit om nieuwe projecten te overwegen. Deze investering heeft trouwens een significant positief effect op de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van Befimmo en ook op het aandeel inkomsten die aan de openbare sector toe te schrijven zijn. Omdat het gebouw uitstekend gelegen is aan de rand van het Willemdok, tegenover het MAS<sup>14</sup>, kan het na afloop van de huidige overeenkomst in 2029 ook extra waarde creëren, hetzij verder als kantoorgebouw hetzij door herontwikkeling tot residentieel project.

## Desinvesteringen

### Overdracht van het gebouw Mons I

Befimmo heeft, zoals aangekondigd, het gebouw Mons I overgedragen voor een bedrag van ongeveer 8 miljoen €. De huurder van dit gebouw, het Ministerie van Uitrusting en Transport van het Waals Gewest, had in 2012 de aankoopoptie uitgeoefend die het op het gebouw had. Deze operatie heeft globaal een neutraal effect op de resultatenrekening, gezien de expertisewaarde van het gebouw aansloot op de uitoefenprijs van de optie.

## Bouw- en renovatieprojecten

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

Zo voerde Befimmo tijdens het eerste halfjaar investeringswerken uit in haar gebouwen voor een globaal bedrag van ongeveer 14,4 miljoen €. Meer dan 5% van dit totaalbedrag werd geïnvesteerd in de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen, om zo enerzijds, te beantwoorden aan de vigerende of toekomstige regelgeving en anderzijds, de verwachtingen van haar huurders in te lossen.

Daarnaast werd een bedrag van 3,1 miljoen € uitgegeven voor onderhoudswerken, herstellingen en herinrichtingen in de portefeuille.

---

<sup>13</sup> Het gebouw AMCA werd opgenomen in de portefeuille van Befimmo na de afsluiting van het eerste halfjaar van het boekjaar. In de cijfers van de portefeuille op 30 juni 2013 is de impact van het gebouw AMCA niet inbegrepen. In het hoofdstuk "Gebeurtenissen na de afsluiting van het halfjaar" worden de financiële en vastgoedresultaten voorgesteld per 30 juni 2013, rekening houdend met het gebouw AMCA.

<sup>14</sup> Museum aan de Stroom, [www.mas.be](http://www.mas.be).



## Bouw van het nieuw Financiecentrum aan de rue Paradis in Luik



Ter herinnering, in het kader van een openbare promotieopdracht sloot de Regie der Gebouwen begin 2009 met Fedimmo, voor 100% dochteronderneming van Befimmo, een huurovereenkomst voor 25 jaar vast, voor een nog op te trekken gebouw (39.000 m<sup>2</sup>) aan de rue Paradis in Luik. Dit gebouw is bedoeld voor de huisvesting van de ambtenaren van de Federale Overheidsdienst Financiën, die zo een pand zullen betrekken dat op alle gebieden aan de criteria<sup>15</sup> op het vlak van technische en energieprestaties beantwoordt. Bovendien kreeg de toren een BREEAM certificatie "Excellent" in de *Design* fase.

Fedimmo kreeg in 2011 de vergunningen voor de bouw van dit gebouw. Deze werden na beroep bevestigd bij Ministerieel Besluit van 10 februari 2012. Tegen dit Besluit lopen momenteel nog twee beroepen tot vernietiging bij de Raad van State.

De bouwwerken zijn nu aan de gang, opdat het gebouw begin 2015 beschikbaar zou zijn voor zijn huurders.

Tot slot deed zich, sinds de huiszoeking op 14 maart 2013<sup>16</sup> die de gerechtelijke politie onder meer op de zetel van Befimmo/Fedimmo uitvoerde, geen enkel nieuw feit voor. Voor zover nodig, herhalen Befimmo en haar dochteronderneming Fedimmo dat zij alle wettelijke procedures in het kader van dit dossier nauwgezet hebben gevolgd.

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

## Liège Paradis – Fase 2

Fedimmo bereidt ook de ontwikkeling van de tweede fase van het project Paradis in Luik voor. Voor dit project kreeg ze in 2008 een stedenbouwkundig attest nr. 2 met betrekking tot de bouw van 26.000 m<sup>2</sup> kantoren en woningen. De uitvoering van deze tweede fase kan, in voorkomend geval, pas starten na de afbraak van de huidige gebouwen van Financiën, of dus ten vroegste midden 2015. Fedimmo is niet van plan om aan de uitvoering van dit project te beginnen zonder dat het bezettingsrisico in grote mate gedekt is.

<sup>15</sup> Het gebouw beantwoordt aan de milieueisen die in het Waals Gewest gelden, namelijk een E-peil van 65 (ten opzichte van het gevraagde minimum van E80), en een K-peil van K37 (ten opzichte van een gevraagd minimum van K45).

<sup>16</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 14 maart 2013 gepubliceerd werd op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

## Brederode 1

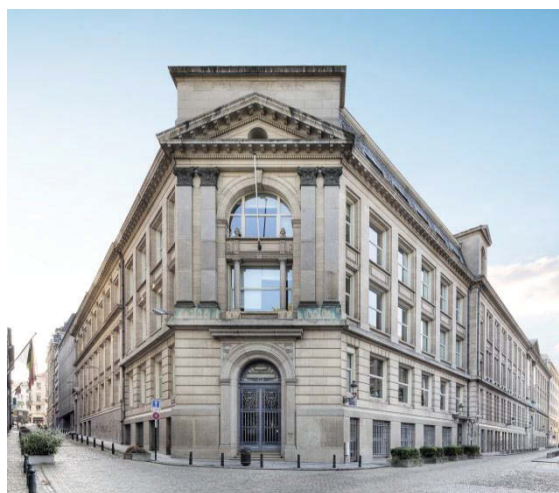
Ter herinnering, Befimmo sloot in 2011 een nieuwe huurovereenkomst voor 15 jaar met het advocatenkantoor Linklaters voor het gebouw aan de Brederodestraat 13 (13.400 m<sup>2</sup>), waar het al bijna 30 jaar gevestigd is.

In dat kader zal dit prestigieuze gebouw, dat ideaal gelegen is in het Brussels stadscentrum, volledig gerenoveerd worden voor een totaalbedrag van zowat 26,1 miljoen €. Alle administratieve vergunningen werden afgeleverd (stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning). De werken gingen begin september 2012 van start en zouden eind maart 2014 moeten aflopen, zoals gepland. De nieuwe huurovereenkomst gaat in zodra de renovatiewerken voltooid zijn. De gebouwen aan de Brederodestraat 9 en de Naamsestraat 48, die Linklaters momenteel huurt en betreft, komen meteen na de oplevering van het nieuwe gebouw vrij. Ze zullen dan in de loop van 2015 beschikbaar worden voor verhuur, na een lichte renovatie voor naar raming 6,8 miljoen €.

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

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

Befimmo kreeg een BREEAM certificatie “Very Good” in de fase *Design* voor het gebouw Brederode 13.



## WTC IV



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

Ter herinnering, Fedimmo, die eigenaar is van het recht om een Toren IV te bouwen in het complex WTC, kreeg eind 2012 de nodige administratieve vergunningen (stedenbouwkundige en milieuvergunning) voor de bouw van een “passieve”<sup>17</sup> toren van bijna 56.400 m<sup>2</sup>. Het gaat om een duurzaam project in de ruime zin van het woord, want bij het ontwerp werd rekening gehouden met de milieu- en energie-aspecten. Het wordt opgetrokken op een reeds bebouwd terrein en dus blijft de bodembezetting ongewijzigd. WTC IV zal een nieuw gebouw zijn, dat zowel technisch als functioneel volledig los van de bestaande drie torens zal staan. Het doel van Befimmo is een BREEAM *Design* “Outstanding” certificatie voor dit project.

<sup>17</sup> In de zin van de Brusselse wetgeving die van toepassing wordt in 2015.



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

Nu de vergunningen afgeleverd zijn, heeft het project helemaal concreet vorm gekregen. Het is dan ook vanaf nu volledig beschikbaar voor grote kandidaat-huurders, zowel uit de openbare sector als privé, met duidelijke plannen tegen 2016-2018. Bovendien lijkt de concurrentie, die tegen die tijd te verwachten is op het vlak van ligging, volume en kwaliteit, vrij beperkt. Buiten voorbereidende werken is Fedimmo niet van plan om met de bouw van dit project te starten zonder dat het bezettingsrisico voldoende gedekt is.

## Triomf I

Na het vertrek van haar huurder, de firma Levi Strauss, op 30 april 2013, ging Befimmo in mei 2013 van start met een grootscheeps programma voor de renovatie van haar gebouw Triomf I. Er werd een bedrag van zowat 10,4 miljoen € uitgetrokken voor de verbetering van het comfort en van de prestaties van het gebouw, onder meer door de renovatie van alle binnenafwerking en de vervanging van de beglazing, evenals de inrichting van een nieuwe inkomhal en de heraanleg van de omgeving van het gebouw.

Dit gebouw, met uitstekende zichtbaarheid aan de Triomfplaan, zal zo vanaf het eind van het eerste halfjaar van 2014 klaar zijn voor huurders uit de openbare en de privésector die op zoek zijn naar flexibele en efficiënte kantoorruimtes.

## Andere investeringen

Befimmo voerde in de loop van het voorbije halfjaar nog andere werken uit. Het gaat onder meer om de inrichting van oppervlaktes in het Central Gate voor nieuwe huurders, de renovatie van gevels en de omgeving van Planet II en de installatie van airco in de fase III van het Ikaros Business Park voor een totaalbedrag van 2,3 miljoen €.

## Energie-investeringen

In het kader van haar meerjarig investeringsprogramma voor de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen in exploitatie (portefeuille van Befimmo buiten Fedimmo), investeerde Befimmo een totaalbedrag van 0,4 miljoen € tijdens het halfjaar. Dat ging voornamelijk naar hun onderhoud en *upgrade*.

De uitgevoerde werken betroffen hoofdzakelijk het gebouw Eagle Building, met de *relighting* van de kantoren, het sanitair en de hallen, en ook de renovatie van de verwarmingsinstallatie en de HVAC-regeling.

## Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Befimmo hanteert al enkele jaren de **milieugerichte, economische en maatschappelijke** principes van het maatschappelijk verantwoord ondernemen in haar strategisch beleid en haar dagelijkse werking.

Omdat Befimmo actief is in vastgoed, kan ze op de eerste plaats inwerken op het **milieuluik** van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Befimmo beseft trouwens heel goed dat de waarde van een gebouw vandaag ook wordt afgemeten aan zijn prestaties op het vlak van duurzame ontwikkeling. Befimmo zet haar omvangrijk investeringsprogramma voor de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen verder om de kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen te halen die ze voor zichzelf bepaalde. Deze worden ruim belicht in het hoofdstuk over het maatschappelijk verantwoord ondernemen van haar laatste Jaarlijks Financieel Verslag en op haar website.

Met betrekking tot het **economisch luik** van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid leeft Befimmo de wettelijke voorschriften na die ter zake van toepassing zijn en past ze ook een ethische code toe die de waarden voorschrijft die moeten prevaleren in de relaties met haar betrokken partijen.

Haar **maatschappelijke verantwoordelijkheid** staat centraal in haar *human resources* beleid. Voor Befimmo is het immers prioritair om haar medewerkers een stimulerende werkomgeving van kwaliteit te bieden. Ook werd voor hen een programma van opleiding in en bewustmaking van de milieukwesties uitgewerkt.

### Externe betrokken partijen – vragenlijsten

Net als vorig jaar werkte Befimmo mee aan de verslaggeving over de koolstofemissies die verbonden zijn aan haar activiteiten en beantwoordde daarvoor de vragenlijst van het “*Carbon Disclosure Project*”<sup>18</sup>. 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 meer dan 722 investeerders die meer dan 87 triljoen US\$ activa vertegenwoordigen.

Daarnaast beantwoordde Befimmo ook – voor het derde jaar op rij – de vragenlijst van de “*Global Real Estate Sustainability Benchmark*”<sup>19</sup>. De GRESB is een initiatief dat de sociale en milieuprestaties van beursgenoteerde en private vastgoedbeleggingen beoordeelt. De verkregen benchmark is het startpunt voor de verbetering van deze prestaties evenals voor collectieve inspanningen naar een meer duurzame vastgoedindustrie toe.

---

<sup>18</sup> <http://www.cdproject.net/>.

<sup>19</sup> <http://www.gresb.com/>.

## Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De reële waarde van geconsolideerde vastgoedportefeuille van Befimmo bedraagt 2.044,5 miljoen € op 30 juni 2013, tegenover 1.968,6 miljoen € op 31 december 2012. Deze evolutie in de waarde omvat de investeringen in renovatiewerken in de portefeuille tijdens het voorbije halfjaar, de acquisitie van de NV Blue Tower Louise, de overdracht van het gebouw Mons I en de variaties in de reële waarde die op de resultatenrekening werden geboekt. Ze omvat echter niet het gebouw AMCA, dat op 10 juli 2013 in natura werd gebracht.

Buiten investeringen en desinvesteringen wordt voor het eerste halfjaar van het boekjaar 2013 een lichte daling in de portefeuillevaarde van 7,3 miljoen € (-0,36%) vastgesteld.

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

	Variatie over het halfjaar <sup>(a)</sup> (in %)	Aandeel in de portefeuille op 30.06.2013 <sup>(b)</sup> (in %)	Reële waarde op 30.06.2013 (in miljoen €)	Reële waarde op 31.12.2012 (in miljoen €)	Reële waarde op 30.06.2012 (in miljoen €)
<b>Kantoren</b>					
Brussel centrum (CBD)	-0,52	58,31	1 192,2	1 144,8	1 147,7
Brussel gedecentraliseerd	-5,18	3,59	73,4	101,2	112,0
Brussel rand	0,94	7,36	150,6	147,0	148,0
Wallonië	-2,36	3,74	76,5	78,3	85,6
Vlaanderen	-0,23	17,41	356,0	356,8	359,4
Luxemburg stad	1,52	4,05	82,8	81,8	82,0
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	-0,53	94,47	1 931,3	1 909,9	1 934,6
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring	2,88	5,21	106,5	50,8	46,1
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>-0,36</b>	<b>99,68</b>	<b>2 037,8</b>	<b>1 960,7</b>	<b>1 980,7</b>
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>-</b>	<b>0,32</b>	<b>6,6</b>	<b>7,9</b>	<b>-</b>
<b>Totaal</b>	<b>-0,36</b>	<b>100,00</b>	<b>2 044,5</b>	<b>1 968,6</b>	<b>1 980,7</b>

(a) De variatie over het voorbije halfjaar komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2013 en 30 juni 2013 (buiten investeringen en desinvesteringen).

(b) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2013.

(c) Veranderingen in de perimeter tussen 31 december 2012 en 30 juni 2013: overdracht van Mons I, integratie van de Blue Tower, overgang van de gebouwen Triomf I en Brederode 13 in de categorie van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring, en overgang van het gebouw Triomf III in de categorie van het vastgoed bestemd voor verkoop.

In de loop van het halfjaar vertoonden de vastgoedwaarden, buiten bijzondere of niet-recurrente elementen, gemiddeld de neiging om zich te stabiliseren.

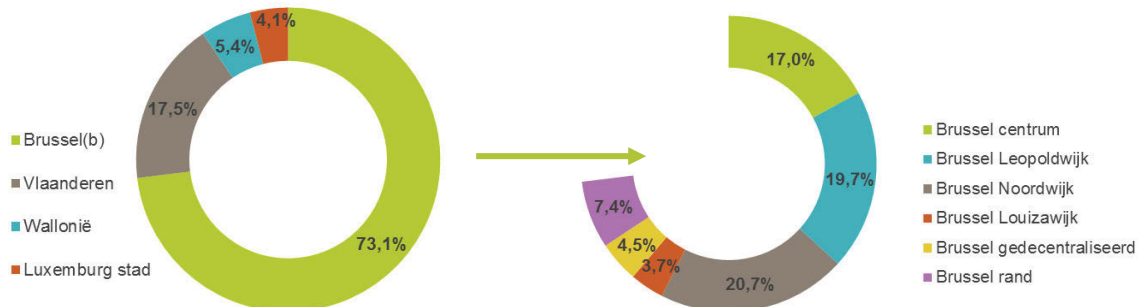
De waarden van de gebouwen die op lange termijn verhuurd zijn aan huurders uit de openbare sector, ondergingen een gunstige invloed van enkele transacties met dat type gebouwen, op vrij lage rendementniveaus, zodat hun waarden gelijk bleven en zelfs iets stegen.

De waarden van de gebouwen in het *Brussels Central Business District* die aan meerdere huurders verhuurd zijn met "klassieke" huurovereenkomsten (3/6/9 jaar), bleven ook vrij stabiel.

Ook voor de gebouwen in de gedecentraliseerde zone en in de rand bleven de waarden stabiel tijdens het halfjaar, met uitzondering van de gebouwen "Triomf". Hoewel deze markten moeilijk blijven, lijken de experts momenteel van mening dat hun parameters sporen met de marktsituatie, nadat ze deze de voorbije jaren fors naar beneden bijstelden.



## Geografische spreiding<sup>(a)</sup>



(a) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2013.

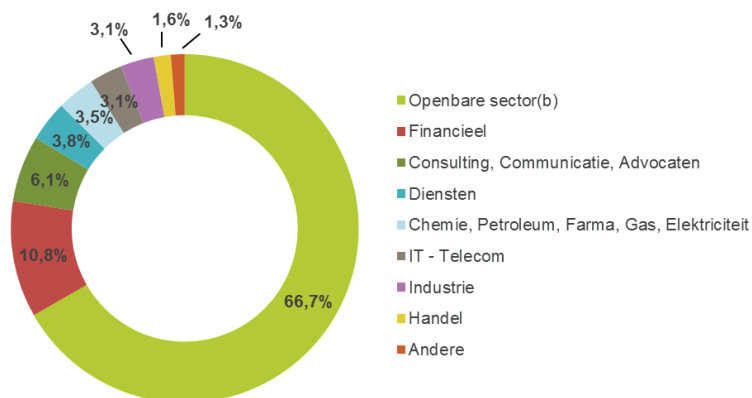
(b) Brussel: het gaat om Brussel en zijn Economisch Hinterland, namelijk het CBD, de gedecentraliseerde zone en de rand.

## Verhuringen en vernieuwingen van huurovereenkomsten

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2013 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en tekende vernieuwingen van huurovereenkomsten voor een oppervlakte van zowat 8.600 m<sup>2</sup>, waarvan iets meer dan 6.600 m<sup>2</sup> kantoren en bijna 2.000 m<sup>2</sup> polyvalente ruimtes of archieven, ten opzichte van 13.500 m<sup>2</sup> in het eerste halfjaar van het boekjaar 2012. De voorwaarden voor deze nieuwe overeenkomsten stroken met de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten op drie jaar die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 werden gepubliceerd.

Befimmo hanteert verder haar doelstelling om haar klanten aan zich te binden door bijzondere aandacht te schenken aan hun tevredenheid.

## Huurders <sup>(a)</sup>



(a) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de jaarlijkse lopende huur op 30 juni 2013.

(b) Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal), Europese Instellingen en vertegenwoordigingen.

## Huurders (op 30.06.2013)

	Gewogen gemiddelde duur <sup>(a)</sup> (in jaren)	Percentage van de lopende huur (in %)
1. Openbare sector (federaal & regionaal) <sup>(b)</sup>		56,6
2. Europese Instellingen & vertegenwoordigingen <sup>(c)</sup>		10,1
<b>Openbare sector</b>	<b>10,8</b>	<b>66,7</b>
3. BNP Paribas Fortis en verbonden vennootschappen		4,7
4. Linklaters		3,2
5. BGL BNP Paribas en verbonden vennootschappen		2,4
6. Beobank <sup>(d)</sup>		2,1
7. Sheraton Management LLC		1,4
8. Federal Express		0,7
9. Oracle		0,6
10. Fluxys		0,5
<b>Acht volgende huurders</b>	<b>7,6</b>	<b>15,6</b>
<b>Tien volgende huurders</b>	<b>5,2</b>	<b>3,3</b>
<b>Grootste twintig huurders</b>	<b>10,0</b>	<b>85,6</b>
<b>± 215 huurders</b>	<b>2,9</b>	<b>14,4</b>
<b>Totaal</b>	<b>8,97</b>	<b>100,0</b>

(a) 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.

(b) Openbare sector – Belgische openbare instellingen: Federaal (48,9%), Vlaams Gewest (6,7%), Waals Gewest (1,0%).

(c) Europese Instellingen en vertegenwoordigingen: Europese Commissie (6,1%), Europees Parlement (3,3%) en vertegenwoordigingen (0,7%).

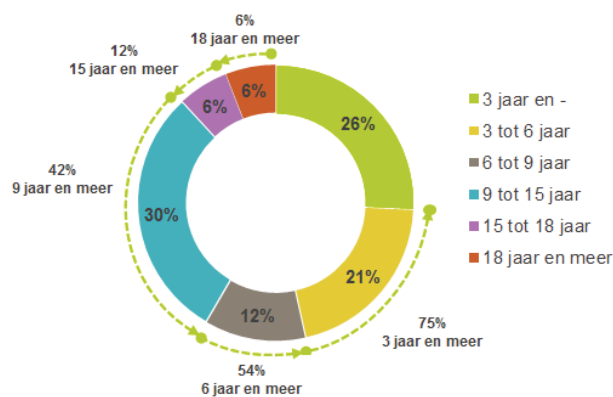
(d) Citibank Belgium werd op 1 mei 2012 overgenomen door Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE) en kreeg de nieuwe naam Beobank.

## Bezettingsgraad en gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten

De bezettingsgraad<sup>20</sup> ligt op 30 juni 2013 op 94,82% voor de gebouwen beschikbaar voor verhuuring (dit wil zeggen de vastgoedbeleggingen buiten het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring), en op 93,62%<sup>21</sup> voor alle vastgoedbeleggingen samen, tegenover het percentage van 95,87% dat in het begin van het boekjaar gold voor zowel de gebouwen beschikbaar voor verhuuring als voor de totale vastgoedbeleggingen. Deze daling van de bezettingsgraad sinds het begin van het boekjaar heeft enerzijds te maken met het vertrek van bepaalde huurders uit de gebouwen Triomf I, Schuman III, Ikaros en Vital, en anderzijds met de opname in de portefeuille van het gebouw Blue Tower, dat op 30 juni 2013 voor ongeveer 90% ingenomen is.

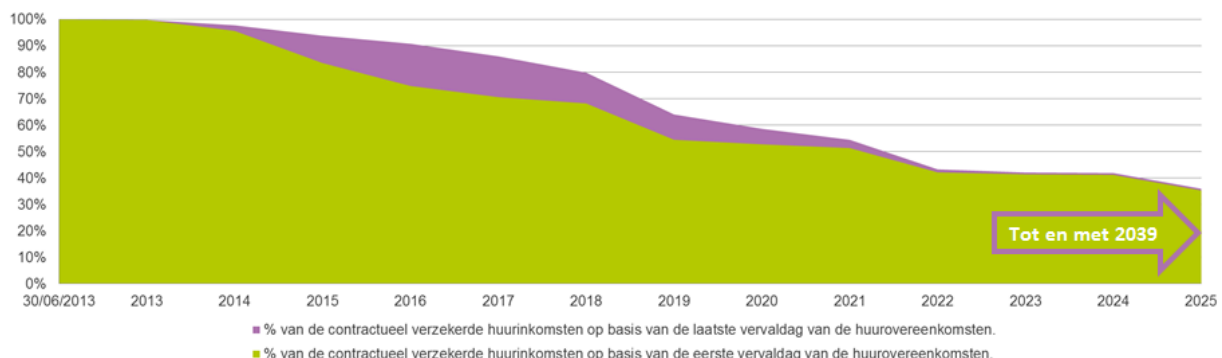
Op 30 juni 2013 hebben de huurovereenkomsten een gewogen gemiddelde duur van 8,97 jaar, tegenover 9,32 jaar op 31 december 2012.

### Resterende duur van de huurovereenkomsten tot de volgende vervaldatum<sup>(a)</sup>



(a) De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende jaarlijkse huur op 30 juni 2013.

### Percentage van de contractueel verzekerde huurinkomsten op basis van de resterende duur van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille<sup>(a)</sup> (op grond van de lopende en reeds ondertekende toekomstige huurovereenkomsten) (in %)



(a) De huurinkomsten van de toekomstige jaren, berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het gegeven dat elke huurder op de eerste vervaldag vertrekt en dat geen enkele andere verhuuring gebeurde ten opzichte van de lopende huur op 30 juni 2013.

<sup>20</sup> Bezettingsgraad: lopende huur (inclusief de al verhuurde oppervlaktes waarvoor de huurovereenkomst nog niet is ingegaan)/(lopende huur + geraamde huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes).

<sup>21</sup> Op 30 juni 2013 werd het gebouw Triomf I opgenomen in de categorie "Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring".



# Rendement

## Rendement (op 30.06.2013)

	Vastgoed beschikbaar voor verhuring		Vastgoedbeleggingen <sup>(c)</sup>	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Lopend rendement <sup>(a)</sup>	6,77%	6,91%	6,55%	6,73%
Potentieel rendement <sup>(b)</sup>	7,14%	7,21%	7,00%	7,02%

(a) Het lopend rendement stemt overeen met het globaal huurrendement op de lopende huurinkomsten.

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

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

# Omslagpercentage

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

Op 30 juni 2013 ligt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuring op -11,8% (ten opzichte van -12,0% op 31 december 2012). De daling houdt enerzijds verband met onderbrekingen en heronderhandelingen van huurovereenkomsten op een huurprijsniveau volgens de markt, en anderzijds met de overdracht van het gebouw Mons I, waarvan de huurprijs hoger was dan de geraamde huurwaarde.

Dit omslagpercentage houdt in principe maar een beperkt risico op korte termijn in voor Befimmo, vooral in de gedecentraliseerde zone en in de rand (11,6% van de totale huurinkomsten, met een gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van 3,29 jaar). Globaal moet bij de bepaling van het risico van het omslagpercentage rekening worden gehouden met de lange gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van Befimmo, die sinds december 2006 op ongeveer 9 jaar bleef. Buiten de gedecentraliseerde zone en de rand komt de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten op 9,69 jaar.

## Omslagpercentage (op 30.06.2013)

	Lopende huur <sup>(a)</sup> (in duizend €)	Aandeel in de huurinkomsten <sup>(b)</sup> (in %)	Gewogen resterende gemiddelde duur <sup>(c)</sup>	Omslagpercentage <sup>(d)</sup> (in %)
			1 <sup>ste</sup> break (in jaren)	
Brussel centrum (CBD)	80 614	60,1	8,61 jaar	-14,7
Brussel gedecentraliseerd	5 044	3,8	4,47 jaar	-9,8
Brussel rand	10 501	7,8	2,73 jaar	-8,2
Wallonië	10 650	7,9	16,59 jaar	-9,5
Maanderen	22 170	16,5	11,63 jaar	-6,0
Luxemburg stad	5 191	3,9	2,60 jaar	-8,4
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>134 170</b>	<b>100,0</b>	<b>8,97 jaar</b>	<b>-11,8</b>

(a) De lopende jaarlijkse huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten die op 30 juni 2013 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.

(b) Het aandeel in de huurinkomsten wordt berekend op basis van de lopende jaarlijkse huur op 30 juni 2013.

(c) 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.

(d) Omslagpercentage:  $1 - ((\text{lopende huur} + \text{de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes}) / \text{de geraamde huurwaarde van de totale oppervlaktes})$ .

## Samenvatting van de vastgoedgegevens van de portefeuille van Befimmo (op 30.06.2013)

	Huuroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Aandeel in de portefeuille <sup>(a)</sup> (in %)	Lopende huur <sup>(b)</sup> (in duizend €)	Bezettingsgraad (in %)
<b>Brussel centrum</b> 9 gebouwen	98 129	14,0	19 158	97,5
<b>Brussel Leopoldwijk</b> 10 gebouwen	96 057	16,4	22 430	92,7
<b>Brussel Louizawijk</b> 1 gebouw	27 917	4,0	5 535	88,7
<b>Brussel Noordwijk</b> 3 gebouwen	187 506	24,5	33 490	98,9
<b>Brussel Central Business District (CBD)</b> 23 gebouwen	<b>409 609</b>	<b>58,9</b>	<b>80 614</b>	<b>96,0</b>
<b>Brussel gedecentraliseerd</b> 4 gebouwen	<b>40 018</b>	<b>3,7</b>	<b>5 044</b>	<b>86,3</b>
<b>Brussel rand</b> 7 gebouwen en kantoorparken	<b>108 228</b>	<b>7,7</b>	<b>10 501</b>	<b>78,8</b>
<b>Totaal Brussel</b> 34 gebouwen	<b>557 855</b>	<b>70,2</b>	<b>96 159</b>	<b>93,2</b>
<b>Wallonië</b> 19 gebouwen	87 750	7,8	10 650	100,0
<b>Vlaanderen</b> 33 gebouwen	180 563	16,2	22 170	99,5
<b>Luxemburg stad</b> 1 gebouw	13 447	3,8	5 191	95,5
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	<i>839 615</i>	<i>98,0</i>	<i>134 170</i>	<i>94,8</i>
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	<i>24 886</i>	<i>2,0</i>	<i>2 739</i>	<i>57,8</i>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>864 501</b>	<b>100,0</b>	<b>136 909</b>	<b>93,6</b>
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>7 178</b>	<b>0,02</b>	<b>21</b>	<b>-</b>
<b>Totaal</b>	<b>871 679</b>	<b>100,0</b>	<b>136 930</b>	<b>-</b>

(a) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende jaarlijkse huur op 30 juni 2013.

(b) Lopende jaarlijkse huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten die op 30 juni 2013 waren getekend.

### Ondertekening van verkoopcompromis voor het gebouw Triomf III

Op 9 juli 2013 tekende Befimmo een verkoopcompromis, onder opschortende voorwaarde, voor haar gebouw Triomf III<sup>22</sup> aan de Arnaud Fraiteurlaan 25 in 1050 Elsene. Dit gebouw wekte belangstelling bij ontwikkelaars die overwegen om het om te bouwen tot huisvesting voor studenten. Omdat deze residentiële bestemming niet centraal staat in haar strategie van *Pure Player* in kantoorgebouwen, besliste Befimmo dus om het gebouw over te dragen. Dit zou in de loop van het tweede halfjaar 2013 moeten gebeuren. De overeengekomen verkoopprijs spoort met de reële waarde van het gebouw op 30 juni 2013.



### Verlijden van de akte voor de kapitaalverhoging als gevolg van de inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium

Naar aanleiding van de inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium<sup>23</sup> heeft Befimmo, zoals gepland, op 10 juli 2013 de akte voor de kapitaalverhoging verleden.

Zodoende verhoogde Befimmo haar eigen vermogen, in het kader van het toegestane kapitaal, met 110 miljoen €, door de creatie van 2.037.037 nieuwe aandelen voor de prijs van 54 €. Deze aandelen werden op 12 juli 2013 toegelaten voor verhandeling op NYSE Euronext Brussels. Zo werd AXA Belgium aandeelhouder van de Vennootschap voor 9,6%. Ze heeft er zich toe verbonden om de nieuwe aandelen niet over te dragen gedurende een periode van zes maanden na de daadwerkelijke inbreng.

<sup>22</sup> De cijfers van de portefeuille in dit Verslag houden rekening met het gebouw Triomf III. Op 30 juni 2013 is dit gebouw overgegaan naar de categorie "Gebouwen bestemd voor verkoop".

<sup>23</sup> Meer informatie is te vinden in het hoofdstuk "Belangrijkste gebeurtenissen van het halfjaar" van dit Verslag.



## Opname van het gebouw AMCA in de portefeuille | Simulatie van de belangrijkste financiële en vastgoedratio's op 30 juni 2013 (pro forma)

In de hypothese van de opname van het gebouw AMCA<sup>24</sup> in de portefeuille op 30 juni 2013 (in de plaats van 10 juli 2013), zouden de kerncijfers per 30 juni 2013 als volgt ogen:

	30 juni 2013 Pro forma (AMCA inbegrepen <sup>(a)</sup> )	30 juni 2013
<b>Vastgoedkerncijfers</b>		
Reële waarde van de portefeuille	2 154,5 miljoen €	2 044,5 miljoen €
Bezettingsgraad van gebouwen beschikbaar voor verhuring	95,07%	94,82%
Bezettingsgraad van vastgoedbeleggingen	93,92%	93,62%
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten	9,29 jaar	8,97 jaar
Lopend rendement op gebouwen beschikbaar voor verhuring	6,75%	6,77%
Lopend rendement op vastgoedbeleggingen	6,54%	6,55%
Potentieel rendement op gebouwen beschikbaar voor verhuring	7,10%	7,14%
Potentieel rendement op vastgoedbeleggingen	6,96%	7,00%
<b>Financiële kerncijfers</b>		
Aantal uitgegeven aandelen	21 157 746	19 120 709
Aantal aandelen in omloop tijdens de periode	18 738 194	18 490 566
Intrinsieke waarde per aandeel	55,22 €	55,35 €
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit	46,07%	48,48%
<i>Loan-to-value</i>	45,16%	47,59%
Investeringscapaciteit (50%) <sup>(b)</sup>	208,6 miljoen €	98,6 miljoen €

(a) Het gaat om indicatieve niet-geauditeerde cijfers.

(b) Berekend op basis van de LTV-ratio.

<sup>24</sup> Gezien het verlijden van de akte van kapitaalverhoging, naar aanleiding van de inbreng in natura van het gebouw AMCA, heeft plaatsgevonden op 10 juli 2013, heeft dit boekhoudkundig pas gevolgen vanaf het derde kwartaal van het boekjaar.

## Fusie door overneming van de NV Blue Tower Louise en oproeping tot een Buitengewone Algemene Vergadering

Zoals ze aankondigde in haar persbericht van 18 april 2013<sup>25</sup> stelt Befimmo haar aandeelhouders een fusie door overneming voor van de NV Blue Tower Louise door Befimmo NV.

In dat kader belegt Befimmo een Buitengewone Algemene Vergadering, die zal plaatsvinden op 19 augustus 2013 om 10 uur op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap aan de Waversesteenweg, 1945 te 1160 Brussel. Zo het vereiste quorum niet zou gehaald worden op deze Vergadering, zal een tweede Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen worden op 6 september 2013 om 10 uur, die geldig zal beraadslagen over dezelfde agenda, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde effecten.

Blue Tower Louise NV, eigenaar van het kantoorgebouw Blue Tower<sup>26</sup> (28.500 m<sup>2</sup>), in het hart van de Brusselse Louizawijk, is in handen van Befimmo (25%) en van haar dochteronderneming voor 100% Fedimmo (75%). Het maatschappelijk kapitaal van Blue Tower Louise NV is vertegenwoordigd door 9.190.000 aandelen, waarvan 2.297.500 aandelen aangehouden worden door Befimmo en 6.892.500 aandelen door Fedimmo.

De ruilverhouding werd bepaald rekening houdend met de intrinsieke waarde van Befimmo op 31 maart 2013 en met de geherwaardeerde intrinsieke waarde van Blue Tower Louise NV op 18 april 2013. Op deze basis stellen de Raden van Bestuur van Befimmo en van Blue Tower Louise NV volgende ruilverhouding voor: 13,03877 aandelen van de overgenomen vennootschap voor een aandeel van de overnemende Vennootschap. Daarnaast rest nog een saldo van 51,17 € dat Befimmo moet storten aan Fedimmo.

Als gevolg van deze fusie zullen 528.615 nieuwe aandelen voor de prijs van 55,36 € worden uitgegeven ten bate van Fedimmo.

De documenten in verband met de Buitengewone Algemene Vergadering en de fusie door overneming werden binnen de wettelijke termijnen ter beschikking van de aandeelhouders gesteld en zijn beschikbaar op de website van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)), of op gewone aanvraag bij de maatschappelijke zetel op het e-mailadres: [contact@befimmo.be](mailto:contact@befimmo.be).

---

<sup>25</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 18 april 2013 gepubliceerd werd op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>26</sup> Meer informatie is te vinden in het hoofdstuk "Belangrijkste gebeurtenissen van het halfjaar" van dit Verslag.

In de loop van het eerste halfjaar van het boekjaar 2013 werd de tendens naar een verbetering van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt<sup>27</sup> bevestigd. Voor het eerst sinds 2009 ging de huurleegstand onder de 11%. Deze komt op 30 juni 2013 inderdaad op 10,8%, tegenover nog 11,1% op 31 december 2012.

## Huurmarkt – Vraag

De vraag op de Brusselse kantoorvastgoedmarkt haalde in de eerste 6 maanden van het boekjaar 203.373 m<sup>2</sup>, tegen 427.000 m<sup>2</sup> in het boekjaar 2012.

Dit eerste halfjaar waren vooral de Leopoldwijk en de rand in trek.

Een derde van de transacties werd afgesloten met de openbare sector (75.759 m<sup>2</sup>). De Europese Instellingen hebben deze vraag sterk onderbouwd. Het gaat onder meer om het Europees Parlement dat 40.000 m<sup>2</sup> zal innemen in het Meeûs 8, en om Kroatië dat Jozef II nr. 37 aankocht (4.136 m<sup>2</sup>) voor de huisvesting van zijn vertegenwoordigers bij de Europese Unie.

Die openbare sector zou ook in de komende maanden nog een belangrijke speler op de markt moeten blijven. Zo zette de Vlaamse Regering een offerte-aanvraag op voor ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> kantoren en zouden de Europese Instellingen van hun kant ook een offerte-aanvraag moeten organiseren in het kader van hun toekomstige kantoorstrategie.

Het onzeker economisch klimaat verklaart daarentegen de beperkte vraag die van de privé-sector uitgaat. Het gaat daar eerder om kleinschalige transacties, vooral in de rand, met bedrijven die hun voordeel willen doen met competitieve marktvoorwaarden.

## Ontwikkelingsmarkt – Aanbod

In het eerste halfjaar werd slechts 58.588 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte opgeleverd op de markt. Tegen het eind van het jaar zou daar nog eens 160.059 m<sup>2</sup> moeten bijkomen. Daarvan is ongeveer 77% al voorverhuurd.

Het aantal speculatieve projecten blijft zeer beperkt, maar bepaalde promotoren zetten selectief ontwikkelingsprojecten op stapel in de beste wijken van het centrum, namelijk de Leopold- en de Noordwijk, om ze rond 2015 in de markt te kunnen zetten.

## Huurleegstand

Op 30 juni 2013 komt de huurleegstand op 10,8%, vergeleken met 11,1% op 31 december 2012.

In het *Central Business District* schommelen de leegstandspercentages rond de 6% in de Leopold- en de Noordwijk. Het stadscentrum doet nog beter met 5,2% en knoopt zo weer aan bij de gebruikelijke leegstandsniveaus van lang vóór de crisis.

Het CBD vertoont dus duidelijke tekenen van herstel. De ombouw van structureel leegstaande kantoorgebouwen, de weinige speculatieve projecten die op de markt komen en een lichte stijging van de verhuringen hebben de leegstand in het CBD nog meer doen slinken.

In de gedecentraliseerde zone en in de rand neemt de leegstand echter eerder toe.

<sup>27</sup> Bron van de marktgegevens: CBRE – 30 juni 2013 ([www.cbre.be](http://www.cbre.be)).



## Huurwaarden

De *prime rent* wijzigde amper in de eerste zes maanden van het boekjaar en blijft op 285 € per m<sup>2</sup> in de Leopoldwijk. De gewogen gemiddelde huurprijzen komen op 157 € per m<sup>2</sup>. Het verwachte tekort aan “GRADE A” kantoren in het Brusselse CBD zou een potentiële stijgende tendens in de huurprijzen kunnen onderbouwen.

In de huidige economische context komen huurvrije periodes en andere toegevingen aan de huurders van bestaande gebouwen echter nog altijd vaak voor, vooral in de rand en in de gedecentraliseerde zone.

## Investeringsmarkt

In de eerste zes maanden van het boekjaar veerde de activiteit op de investeringsmarkt weer op. Er werd inderdaad bijna 800 miljoen € geïnvesteerd in kantoorgebouwen in Brussel, tegen slechts 600 miljoen € in België in het jaar 2012.

Te noteren zijn onder meer de acquisitie van de Blue Tower Louise NV, eigenaar van het gebouw Blue Tower, door Befimmo, maar ook de verkoop van het Belair-project van het consortium Immobel/Breevast aan Hannover Leasing voor een bedrag van 300 miljoen €, of de aankoop van het gebouw Senneberg door Financière Techeyné.

De rendementen voor “klassieke” huurovereenkomsten (3/6/9) in de categorie “*prime*” bleven stabiel ten opzichte van het begin van het boekjaar en komen rond de 6,25%. Vastgoed van hetzelfde type, dat echter op lange termijn verhuurd is, wordt rond 5% gewaardeerd.

# CONCLUSIES VAN DE VASTGOEDEXPERT

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

Geachte Heren,  
Betreft: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 30 juni 2013.

## Achtergrond

Conform Hoofdstuk IV, Sectie 4 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de Bevaks, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 30 juni 2013 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 Price Waterhouse Coopers 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 Price Waterhouse Coopers 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 schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Befimmo is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch *due diligence* onderzoek uitvoeren.

## Opinie

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op datum van de waardebeoordeling, onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten. Wij hebben gebruik gemaakt van een statische kapitalisatiemethode voor het uitvoeren van onze waardebeoordelingen. Als controle hebben wij eveneens de prijs per m<sup>2</sup> geanalyseerd.

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidig 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 vereist rendement van een investeerder voor een vergelijkbaar gebouw op een vergelijkbare locatie. Dit rendement weerspiegelt de risico's eigen aan de sector (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudskosten, etc). In het geval er uitzonderlijk factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt.

Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

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

onderhoud van het gebouw en de efficiëntie van het gebouw (verhouding tussen de bruto en netto oppervlakte, parking ratio).

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

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een Bevak gebruik gemaakt van de reële waarde ("Fair Value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €. 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 30 juni 2013

2.096.890.800 €

(TWEELIJF MILJARD ZESNEGENTIG MILJOEN ACHT HONDERD NEGENTIGTIG DUIZEND ACHT HONDERD EURO);

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 30 juni 2013 in overeenstemming met de reële waarde ("Fair Value") van het vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

2.044.459.282 €

(TWEELIJF MILJARD VIERENVEERTIG MILJOEN VIER HONDERD NEGENENVIJFTIG DUIZEND TWEELIJF HONDERD TWEEËNTACHTIG EURO);

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

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst 6,77%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurwaarde voor de leegstand bedraagt 7,14% voor dezelfde portefeuille. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,82%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad eveneens 93,62%. De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld ±11,76% hoger dan de normale geschatte huurwaarde voor wat betreft de portfolio die beschikbaar is voor verhuring.

Het patrimonium bestaat uit:

<b>Kantoren</b>	<b>Reële waarde (in miljoen €)</b>	<b>(in %)</b>
<i>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</i>	1 931,3	94,5
Brussel centrum (CBD)	1 192,2	58,3
Brussel gedecentraliseerd	73,4	3,6
Brussel rand	150,6	7,4
Wallonië	76,5	3,7
Vlaanderen	356,0	17,4
Luxemburg stad	82,8	4,1
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring</i>	106,5	5,2
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>	6,6	0,3
<b>Totaal</b>	<b>2 044,5</b>	<b>100,0</b>

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 10 juli 2013



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

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

## Financieringsbeleid

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

Befimmo zorgt ervoor dat haar financieringen te allen tijde beschikbaar zijn doorheen de hernieuwingsperiodes en met een evenwichtige spreiding van de vervaldagen. Ze waakt tevens over het behoud van een zekere variabiliteit van de rentevoeten, die in de hoogte beperkt is, voor een deel van haar schuld.

Dit beleid biedt, behoudens uitzonderlijke omstandigheden, een zekere bescherming tegen de schommelingen die met de evolutie van de economische cycli gepaard gaan. Bij hoogconjunctuur zal de kostprijs van de schulden wel stijgen, maar dit zal dan in principe deels gecompenseerd worden door betere operationele inkomsten (bezetting van de gebouwen en hogere inflatie), eventueel met vertragingseffect. Omdat dit compenserend effect echter beperkt is, wordt een indekkingsbeleid gehanteerd. Omgekeerd biedt tijdens een laagconjunctuur de lagere kostprijs van de schuld een, desgevallend gedeeltelijke, compensatie voor de geringere operationele cashflows.

## Gerealiseerde herfinancieringen

Sinds januari 2013 legde Befimmo bilaterale lijnen aan bij drie bankinstellingen voor een totaalbedrag van 215 miljoen €. Bij gelijke perimeter heeft Befimmo geen vervaldagen meer voor herfinancieringen vóór het vierde kwartaal van 2014.

## Hoofdkenmerken van de financiële structuur

Op 30 juni 2013 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- o bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.088,03 miljoen €, waarvan 976,7 miljoen € benut werd. Het volume ongebruikte lijnen wordt verklaard door de vooruitblik op de bouw- en renovatieverbintenissen, die voor de jaren 2013 en 2014 werden aangegaan;
- o een schuldratio van 48,48%<sup>28</sup>, een LTV-ratio (*Loan-to-value*) van 47,59%<sup>29</sup>;
- o een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 4,46 jaar;
- o schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 56,1% van de totale schuld;
- o een gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen) van 3,17% over het halfjaar, vergeleken met 3,46% voor het eerste halfjaar van 2012.

Ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 25 februari 2013 de *rating* BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de *rating* A-2 voor de kortetermijnschuld.

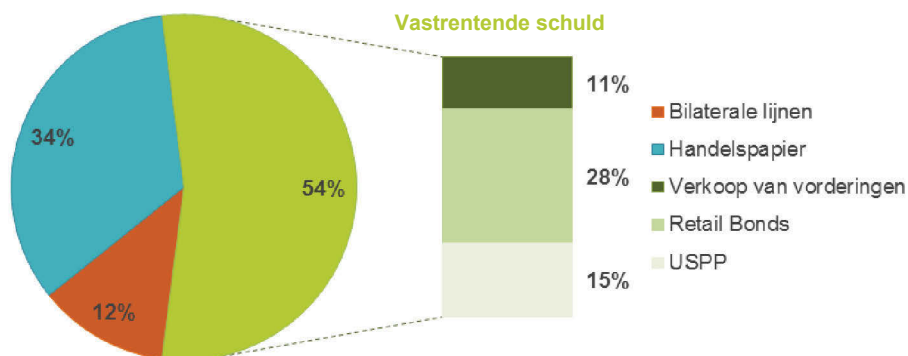
Om de kosten van haar financieringen te drukken, zette Befimmo een handelspapierprogramma op voor een maximumbedrag van 400 miljoen €. Dit programma was op 30 juni 2013 voor 329,25 miljoen € aangewend. Het programma beschikt over back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn.

<sup>28</sup> De schuldratio wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

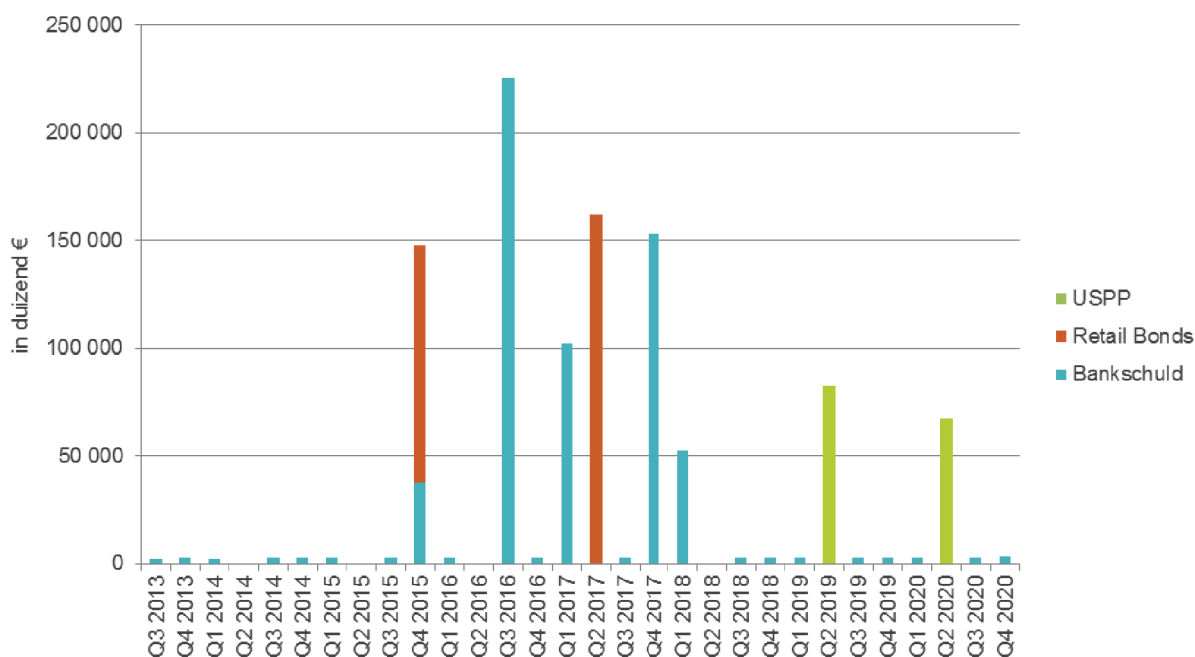
<sup>29</sup> *Loan-to-value* ("LTV") = (financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille.



### Schuldverdeling (op 30.06.2013)



### Vervaldagen van de financiële verbintenissen per kwartaal



## Indekking van het rente- en het wisselkoersrisico

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

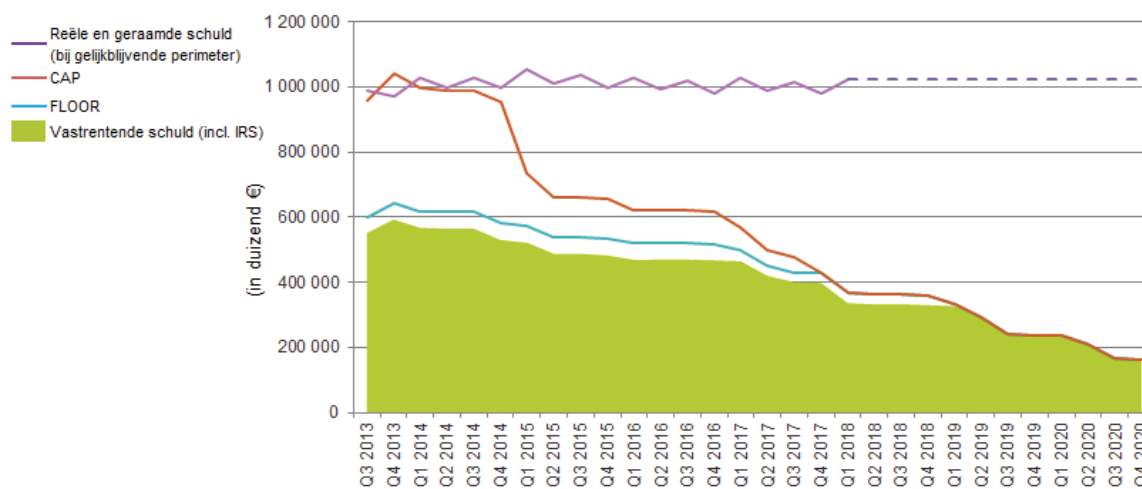
Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de dekking van (i) het renterisico, die bestaat uit rentevoetswaps, CAP en COLLAR<sup>30</sup>, evenals van (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit *Cross Currency Swaps*. Alle instrumenten die momenteel ingevoerd zijn, brengen de Vennootschap op een dekkingsratio van 97,1%<sup>31</sup> op 30 juni 2013. Deze ratio is hoger dan 95% tot het vierde kwartaal van 2014, hoger dan 60% tot het vierde kwartaal van 2016 en hoger dan 40% tot het vierde kwartaal van 2017.

In het kader van haar indekkingsbeleid heeft de Vennootschap in de loop van het halfjaar ook een aantal indekkingsinstrumenten ingevoerd:

- o de verwerving van IRS (*Interest Rate Swaps*) voor een notioneel bedrag van 50 miljoen €, dat de periode van september 2013 tot september 2022 dekt;
- o de verwerving van CAP tegen 1,5% voor een notioneel bedrag van 50 miljoen €, dat een periode van 4 jaar dekt die begint in september 2013;
- o de verlenging van de indekkingsperiode van een IRS (voor een bedrag van 40 miljoen €), die leidt tot een aanvullende dekking voor de jaren 2018 tot en met 2020.

In het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 kondigde de Vennootschap reeds de afsluiting van twee CAP aan, voor een totaalbedrag van 50 miljoen € (een CAP van 25 miljoen € tegen 2% voor de periode van januari 2013 tot januari 2019 en een CAP van 25 miljoen € tegen 1% voor de periode van februari 2013 tot februari 2017).

### Evolutie van de portefeuille aan indekkingsinstrumenten en van de bestaande vastrentende financieringen



Jaarlijks gemiddelde		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
CAP	Notioneel (in miljoen €)	409	426	185	151	72	30	2	-
	Gemiddelde rente (in %)	3,49%	3,29%	2,25%	1,93%	1,83%	2,25%	2,25%	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	50	50	50	50	31	30	2	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,09%	1,09%	1,09%	1,09%	0,83%	0,82%	0,82%	-
Vastrentende schuld (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	560	557	495	469	420	333	275	193
	Gemiddelde rente <sup>(a)</sup> (in %)	2,31%	2,30%	2,34%	2,72%	2,68%	2,41%	2,45%	2,52%

(a) Gemiddelde vaste rente zonder kredietspread.

<sup>30</sup> De intekening op een COLLAR maakt mogelijk om de rentevoetstijging te beperken (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rente te betalen (FLOOR).

<sup>31</sup> Indekingsratio = (schulden met vaste rentevoeten + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

# FINANCIËLE RESULTATEN

## Geconsolideerde kerncijfers

	30.06.2013 (6 maanden)	31.12.2012 (12 maanden)	30.06.2012 (6 maanden)
Aantal uitgegeven aandelen	19 120 709	19 120 709	18 175 440
Aantal aandelen in omloop <sup>(a)</sup>	19 120 709	18 452 987	17 517 150
Gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode	18 738 194	17 687 471	17 536 525
<b>Gegevens per aandeel (groepsaandeel)</b>			
Intrinsieke waarde (in €)	55,35	54,10	57,27
Nettoresultaat (in €)	2,35	0,44	1,07
EPRA earnings (in €)	2,39	4,24	2,13
Return op eigen vermogen (in %) <sup>(b)</sup>	2,11	1,03	2,51
Return op eigen vermogen (in %) <sup>(b)</sup>	3,80	1,82	4,34
Slotkoers (in €)	48,63	48,83	44,91
Brutodividend (in €)	-	3,45	-
Brutorendement op dividend (in %) <sup>(c)</sup>	-	7,07	-
Return op koers (in %) <sup>(b)</sup>	16,79	4,84	-18,94
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 058,3	998,2	1 003,2
Schuldratio (in %)	48,48	49,31	46,32
Loan-to-value (in %) <sup>(d)</sup>	47,59	48,03	45,52

(a) Het aantal aandelen in omloop houdt geen rekening met het aantal aandelen in handen van Befimmo of haar dochterondernemingen.

(b) Berekend voor de aandeelhouder die in Befimmo belegde gedurende de 12 voorafgaande maanden en die koos voor de uitkeuring van het voorschot op dividend in aandelen.

(c) Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

(d) Loan-to-value: [(financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

## Nettoactiefwaarde op 30 juni 2013

Op 30 juni 2013 heeft het nettoactief van Befimmo een totale waarde van 1.058,3 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt dus op 55,35 € per aandeel.

## Intrinsieke waarde

	€/aandeel	in miljoen €	Aantal aandelen in omloop
<b>Intrinsieke waarde op 31 december 2012</b>	<b>54,10</b>	<b>998,2</b>	<b>18 452 987</b>
Operaties op eigen aandelen		32,4	
Dividendsaldo van het boekjaar 2012 (uitgekeerd in mei 2013)		-16,4	
Resultaat op 30 juni 2013		44,1	
<b>Intrinsieke waarde op 30 juni 2013</b>	<b>55,35</b>	<b>1 058,3</b>	<b>19 120 709</b>
<b>EPRA NAV op 30 juni 2013</b>	<b>55,37</b>		<b>19 120 709</b>
<b>EPRA NNAV op 30 juni 2013</b>	<b>54,54</b>		<b>19 120 709</b>

## Evolutie van de resultaten

### Samenvattende geconsolideerde resultatenrekening (in duizend €)

	30.06.2013	30.06.2012 (herwerkt)
Nettohuurresultaat	68 709	63 582
Nettovastgoedkosten	-4 192	-5 497
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>64 517</b>	<b>58 085</b>
Algemene kosten van de Vennootschap	-4 815	-4 881
Andere operationele opbrengsten en kosten	-243	680
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>59 459</b>	<b>53 884</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (±)	188	-
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	<b>59 647</b>	<b>53 884</b>
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	-14 228	-15 114
Belastingen	-396	-360
<b>Courant nettoresultaat</b>	<b>45 023</b>	<b>38 410</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-7 331	-13 530
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	6 378	-4 541
<b>Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen</b>	<b>-953</b>	<b>-18 071</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>44 071</b>	<b>20 339</b>
<b>Nettoresultaat (groepsaandeel)</b>	<b>44 071</b>	<b>18 773</b>
Minderheidsbelangen	-	1 565
<b>EPRA earnings (groepsaandeel)</b>	<b>44 836</b>	<b>37 308</b>
<b>Nettoresultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,35</b>	<b>1,07</b>
<b>Courant nettoresultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,40</b>	<b>2,13</b>
<b>EPRA earnings (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>2,39</b>	<b>2,13</b>



## De evenementen die de perimeter van de Vennootschap wijzigen

De perimeter van de Vennootschap werd in de eerste 6 maanden van het boekjaar 2013 door volgende gebeurtenissen gewijzigd:

- de overdracht van het gebouw Mons I in februari 2013<sup>32</sup>;
- de acquisitie, op 18 april 2013, van de NV Blue Tower Louise, eigenaar van het gebouw Blue Tower, deels geherfinancierd uit eigen middelen door een private plaatsing van 637.371 eigen aandelen<sup>32</sup>;
- de integratie van de *property management* activiteit van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo op 1 mei 2013<sup>33</sup>.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt trouwens beïnvloed door het gegeven dat de Vennootschap sinds oktober 2012<sup>34</sup> partij trekt van 100% van het resultaat van haar dochteronderneming Fedimmo, als gevolg van de overname van de 10% aandelen die ze nog niet in handen had, en ook van de nieuwe aandelen die in het kader van het keuzedividend van december 2012 werden uitgegeven.

## Analyse van het nettoresultaat

De samenvattende geconsolideerde resultatenrekening bevat de gegevens die op 30 juni 2012 werden gepubliceerd, in herwerkte vorm. Bij de integratie van de *property management* activiteit heeft de Vennootschap de analytische structuur van haar resultatenrekening immers herzien. Bijgevolg worden de werkingskosten (personeel, projectkosten, enz.) die rechtstreeks aan de gebouwen verbonden zijn en die vroeger in de rubriek “Algemene kosten van de Vennootschap” werden geboekt, vanaf het boekjaar 2013 verwerkt in de rubriek “Nettovastgoedkosten”. Deze herclassificatie heeft geen effect op het nettoresultaat.

De analyse van het resultaat is gebaseerd op een vergelijking met de herwerkte gegevens van het eerste halfjaar 2012.

Het **nettohuurresultaat** steeg met 5,1 miljoen €, of 8,1%. Deze stijging is te verklaren door de gecombineerde impact van:

- de nieuwe verhuringen (Axento, Central Gate, Wetenschap-Montoyer, Ocean House) sinds juli 2012 en het vertrek van/heronderhandelingen met huurders (Triomf I & II), (positieve netto-impact van 0,1 miljoen €);
- vergoedingen voor voortijdige opzeggingen van huurovereenkomsten (3,7 miljoen €);
- wijzigingen in de perimeter (acquisitie van de NV Blue Tower Louise en overdracht van de gebouwen Mons I en Devroye), met een positieve netto-impact van 0,5 miljoen €;
- en tot slot de indexering van de huurprijzen en de spreiding van de huurvrije periodes volgens de IFRS-normen.

De **nettovastgoedkosten** daalden met 1,3 miljoen €. Deze vermindering is vooral toe te schrijven aan een vertraging in de uitvoering van bepaalde werken die als lasten geboekt werden, en vervolgens aan een daling van de commerciële kosten en minder lasten op de leegstaande oppervlaktes.

Het **operationeel vastgoedresultaat** klom zodoende met 6,4 miljoen € (+11,1%).

<sup>32</sup> Meer informatie is te vinden in het hoofdstuk “Belangrijkste gebeurtenissen van het halfjaar” in dit Verslag.

<sup>33</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 31 oktober 2012 gepubliceerd werd op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

<sup>34</sup> Meer informatie is te vinden in het persbericht dat op 3 oktober 2012 gepubliceerd werd op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

De **algemene kosten** liggen iets lager dan in 2012. Dat er geen vergoeding van de zaakvoerder meer is, compenseert de hogere kosten voor de projecten.

De **andere operationele opbrengsten en kosten** klokken af op -0,2 miljoen €. Deze rubriek omvat erelonen die geïnd werden voor de coördinatie van werken, de IFRS-herwerking van de huurvrije periodes die in de inkomsten worden opgenomen en ook diverse voorzieningen.

Er werd een **meerwaarde** van 0,2 miljoen € geboekt bij de overdracht van het gebouw Mons I.

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (buiten investeringen) werd over het halfjaar beperkt tot -7,3 miljoen € (of -0,36%), tegen -13,5 miljoen € (of -0,68%) over de eerste 6 maanden van 2012.

Het **geboekte financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) gaat van -15,1 miljoen € in het eerste halfjaar van 2012 naar -14,2 miljoen € in het eerste halfjaar van 2013. De gemiddelde financiële schuldenlast over het eerste halfjaar van het boekjaar komt op 958 miljoen €, tegen 877,5 miljoen € voor het eerste halfjaar van 2012.

De daling van de financiële lasten ondanks het hogere schuldvolume is te verklaren door de vermindering van de gemiddelde financieringskost van 3,46% over het eerste halfjaar van 2012, naar 3,17% over het eerste halfjaar van 2013. De verklaring voor deze daling is te zoeken bij de uitzonderlijk lage Euribor-rentevoeten (gemiddelde van de Euribor 1 maand en 3 maand van 0,16% over het eerste halfjaar van het boekjaar, tegen 0,69% over het eerste halfjaar van 2012), maar ook bij het gegeven dat de nettotoename van het schuldvolume tegen variabele rentevoeten gebeurde.

De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen** komt op 6,4 miljoen €, tegen -4,5 miljoen € over de eerste 6 maanden van het boekjaar 2012. In het eerste halfjaar van het boekjaar 2012 was de daling van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen vooral te wijten aan de dalende rentevoetcurve op 30 juni 2012 ten opzichte van deze van 31 december 2011. In het eerste halfjaar van het boekjaar 2013 werd het omgekeerde effect vastgesteld, als gevolg van de stijging van de rentevoetcurve op 30 juni 2013, ten opzichte van deze van 31 december 2012.

Uit al deze elementen samen blijkt een **nettoresultaat** van 44 miljoen € op 30 juni 2013, tegenover 20,3 miljoen € op 30 juni 2012. Deze verhoging is vooral het gevolg van het betere operationele vastgoedresultaat, van de geringere negatieve variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van een positieve evolutie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen in 2013.

De **EPRA earnings** ligt op 44,8 miljoen €, vergeleken met 37,3 miljoen € (groepsaandeel) voor het eerste halfjaar van 2012. Dit is een stijging met 20,2%. Het gecombineerde effect van het betere operationele vastgoedresultaat, lagere financiële kosten en de overname van de minderheidsbelangen verklaart deze vooruitgang.

Daarnaast bedraagt de **EPRA earnings per aandeel** 2,39 € per aandeel op 30 juni 2013. Dit is 12,5% hoger dan vorig jaar. Deze minder hoge stijging van de gegevens per aandeel is toe te schrijven aan het verwaterend effect door de creatie van aandelen in het kader van het keuzedividend in december 2012 en in het kader van de overname van het saldo van de 10% aandelen van Fedimmo NV in oktober 2012 en aan de private plaatsing van eigen aandelen in april 2013.

## Evolutie van het Befimmo-aandeel

Het Befimmo-aandeel sloot op 30 juni 2013 op 48,63 €, tegen 48,83 € op 31 december 2012. De beurskapitalisatie van Befimmo komt op 30 juni 2013 op 929,7 miljoen €.

Aan die beurskoers biedt het aandeel een rendement op dividend van 7,1% en een disagio van 12,1% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Op 10 juli 2013, na de kapitaalverhoging volgend op de inbreng in natura van het gebouw AMCA, komt de beurskapitalisatie op 1.052 miljoen €. Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar staat het dagelijks volume op ongeveer 40.000 aandelen.

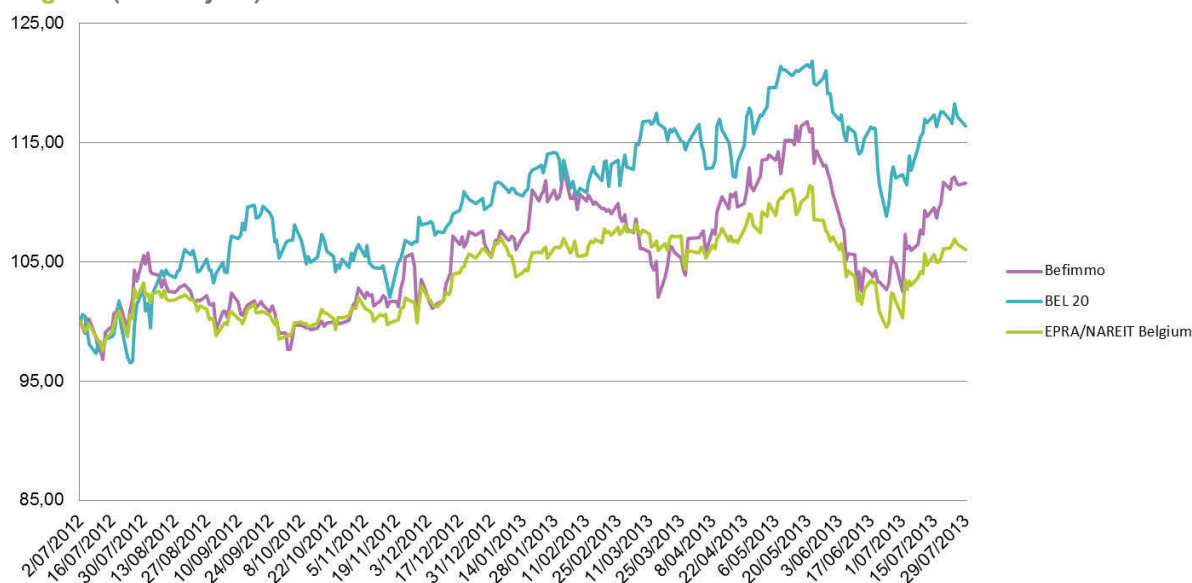
De grafiek hierna schetst de evolutie van het aandeel over een periode van een jaar.

	10.07.2013	30.06.2013	31.12.2012
Aantal uitgegeven aandelen	21 157 746	19 120 709	19 120 709
Aantal aandelen in omloop	21 157 746	19 120 709	18 452 987
Gemiddeld aantal aandelen in omloop tijdens de periode	18 738 194	18 738 194	17 687 471
Slotkoers	49.75 €	48.63 €	48.83 €
Brutodividend	-	-	3.45 €
Brutorendement (dividend/beurskoers)	-	-	7.07%
Kapitalisatie	1 052 597 863.50 €	929 744 475.13 €	933 664 220.47 €
		2013 <sup>(a)</sup> (6 maanden)	2012 <sup>(b)</sup> (12 maanden)
Dagelijks gemiddeld volume		38 861	20 305
Velociteit van de <i>free float</i> (in %)		33%	36%

(a) Op basis van de handel op alle platforms.

(b) Op basis van de handel op NYSE Euronext Brussels.

## Evolutie van de beurskoers van Befimmo ten opzichte van de BEL 20 en de EPRA/NAREIT Belgium (over 1 jaar)



## Dividendvoorzicht

Als alles voor het overige gelijk blijft en in dit stadium van het boekjaar, bevestigt de Raad van Bestuur het vooropgestelde dividend over het boekjaar (of dus 3,45 € bruto per aandeel). Hij plant de uitkering van een voorschot op dividend over het boekjaar, dat betaalbaar is vanaf donderdag 19 december 2013. Dit voorschot zou 2,59 € bruto per aandeel moeten bedragen, terwijl er op de agenda van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders in april 2014, die de rekeningen per 31 december 2013 moet goedkeuren, de beslissing zou kunnen genoteerd worden om een dividendsaldo van 0,86 € bruto per aandeel over het boekjaar 2013 uit te vaardigen.

## Corporate governance

### Samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo

Op 30 april 2013 heeft de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo mevrouw Sophie Goblet benoemd tot Onafhankelijk Bestuurder bij de Raad van Bestuur van Befimmo, voor een periode van 4 jaar die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2017.

*Mw. Sophie Goblet (1964) heeft een licentie Economische Wetenschappen van de IAG (Université de Louvain-La-Neuve). Ze begon haar loopbaan in 1988 bij ABN AMRO Bank in Amsterdam en Londen, waar ze een aantal functies uitoefende in Corporate Finance. In 1993 trad ze in dienst van de firma Income International (Deficom Group) als Senior Consultant in financiële en institutionele communicatie. Datzelfde jaar werd ze aangesteld als Group Treasurer van de Groep GIB. In 1997 werd ze vervolgens Financial Director van GIB IMMO NV. In 1999 zette ze haar loopbaan in de vastgoedsector verder als lid van het Uitvoerend Comité van Codic International, waar ze de functies van Chief Financial Officer en Corporate Secretary uitoefende, tot 2012.*

Deze Vergadering heeft ook het mandaat van de BVBA Arcade Consult vernieuwd, die vertegenwoordigd wordt door haar vaste vertegenwoordiger de heer André Sougné, voor een nieuwe periode van een jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2014. Ook het mandaat van de BVBA Roude, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Jacques Rousseaux, werd vernieuwd voor een nieuwe periode van twee jaar, die afloopt na de Gewone Algemene Vergadering van 2015.

De Raad is als volgt samengesteld:

Mandaat in de Raad	Datum waarop het mandaat verstrijkt
<b>A. Devos BVBA</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Alain Devos, Voorzitter, Niet-Uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2015
<b>BDB Management eBVBA</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Benoît De Blicq, Gedelegeerd Bestuurder	Gewone Algemene Vergadering 2015
<b>BVBA Arcade Consult</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. André Sougné, Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2014
<b>Hugues Delpire</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2015
<b>Sophie Goblet</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2017
<b>Etienne Dewulf BVBA</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Etienne Dewulf, Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2015
<b>Benoît Godts</b> Niet-Uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	Gewone Algemene Vergadering 2015
<b>BVBA Roude</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Jacques Rousseaux, Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2015
<b>Marc VH-Consult BVBA</b> vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Dhr. Marc Van Heddeghem, Niet-Uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	Gewone Algemene Vergadering 2014



# Aandeelhoudersagenda

## Aandeelhoudersagenda 2013

Tussentijdse verklaring – publicatie van de intrinsieke waarde op 30 september 2013	donderdag 14 november 2013 <sup>(a)</sup>
Uitkering van het voorschot op dividend <sup>(b)</sup> van het boekjaar 2013 op vertoon van coupon nr. 25	
- <i>Ex-date</i>	woensdag 27 november 2013
- <i>Record date</i>	vrijdag 29 november 2013
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf donderdag 19 december 2013
Publicatie van de jaarresultaten en de intrinsieke waarde op 31 december 2013	donderdag 20 februari 2014 <sup>(a)</sup>
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 op de website van Befimmo	vrijdag 28 maart 2014
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2013	dinsdag 29 april 2014
Uitkering van het dividendsaldo <sup>(b)</sup> van het boekjaar 2013 op vertoon van coupon nr. 26	
- <i>Ex-date</i>	vrijdag 2 mei 2014
- <i>Record date</i>	dinsdag 6 mei 2014
- <i>Uitbetaling</i>	vanaf woensdag 7 mei 2014

(a) *Publicatie na sluiting van de beurs.*

(b) *Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gepaste organen.*

## Aandeelhouderstructuur op 19 juli 2013

Aangevers	Aantal aangegeven aandelen op datum van de verklaring	Datum van ontvangst van de verklaring	(in %)
AG Insurance en verbonden vennootschappen	3 156 080	15.10.2008 <sup>(a)</sup>	tussen 15% en 20%
AXA Belgium NV	2 037 037	10.07.2013	9,6%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	15 964 629	-	tussen 75% en 70%
<b>Totaal</b>	<b>21 157 746</b>		<b>100%</b>

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

# SAMENGEVATTE FINANCIËLE STATEN

GECONSOLIDEERD VERKORT OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (IN DUIZEND €).....	36
GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS (IN DUIZEND €).....	37
GECONSOLIDEERD VERKORT KASTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND €) .....	38
GECONSOLIDEERD VERKORT VARIATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZEND €)	39
TOELICHTINGEN BIJ DE SAMENGEVATTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN .....	40
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS .....	49



# GECONSOLIDEERD VERKORT OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT (IN DUIZEND €)

	30.06.13	30.06.2012 herwerkt	30.06.12
I. (+) Huurinkomsten	69 007	63 793	63 793
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 298	- 211	- 211
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>68 709</b>	<b>63 582</b>	<b>63 582</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	3 040	2 472	2 472
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	14 299	14 485	14 485
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13 829	-14 204	-14 204
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	37	20	20
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>72 257</b>	<b>66 356</b>	<b>66 356</b>
IX. (-) Technische kosten	-3 497	-3 402	-3 402
X. (-) Commerciële kosten	- 155	- 540	- 540
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1 346	-1 444	-1 444
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 806	- 766	- 766
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-1 936	-2 119	- 20
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-7 739</b>	<b>-8 271</b>	<b>-6 172</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>64 517</b>	<b>58 085</b>	<b>60 184</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-4 815	-4 881	-6 980
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 243	680	680
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>59 459</b>	<b>53 884</b>	<b>53 884</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	188	-	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7 331	-13 530	-13 530
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>52 317</b>	<b>40 354</b>	<b>40 354</b>
XX. (+) Financiële inkomsten	43	44	44
XXI. (-) Netto interestkosten	-13 118	-13 114	-13 114
XXII. (-) Andere financiële kosten	-1 153	-2 043	-2 043
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	6 378	-4 541	-4 541
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-7 850</b>	<b>-19 655</b>	<b>-19 655</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>44 467</b>	<b>20 699</b>	<b>20 699</b>
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	- 396	- 360	- 360
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 396</b>	<b>- 360</b>	<b>- 360</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>44 071</b>	<b>20 339</b>	<b>20 339</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	44 071	18 773	18 773
MINDERHEIDSBELANGEN	-	1 565	1 565
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)</b> (groepsaandeel)	<b>2,35</b>	<b>1,07</b>	<b>1,07</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>44 071</b>	<b>20 339</b>	<b>20 339</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	44 071	18 773	18 773
MINDERHEIDSBELANGEN	-	1 565	1 565

De geconsolideerde resultatenrekening bevat de op 30 juni 2012 gepubliceerde gegevens in herwerkte vorm. Bij de integratie van de *property management* activiteit heeft de Vennootschap de analytische structuur van haar resultatenrekening herzien. Bijgevolg, worden de werkingskosten (personeel, projectkosten, enz.) die rechtstreeks aan de gebouwen verbonden zijn en die voordien in de rubriek "Algemene kosten van de Vennootschap" werden geboekt, vanaf het boekjaar 2013 opgenomen in de rubriek "Vastgoedkosten". Deze verplaatsing heeft geen impact op het nettoresultaat.

# GECONSOLIDEERDE VERKORTE BALANS (IN DUIZEND €)

<b>ACTIVA</b>	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>2 078 025</b>	<b>1 990 799</b>
A. Goodwill	15 774	15 774
C. Vastgoedbeleggingen	2 037 819	1 960 718
D. Andere materiële vaste activa	925	639
E. Financiële vaste activa	21 547	11 646
b. Activa aan reële waarde via resultaat	13 251	11 544
d. Leningen en vorderingen	6 062	-
e. Andere	2 234	102
F. Vorderingen financiële leasing	1 960	2 022
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>42 954</b>	<b>36 449</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	6 640	7 896
B. Financiële vlottende activa	1 394	380
C. Vorderingen financiële leasing	124	122
D. Handelsvorderingen	24 757	14 781
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 656	7 664
F. Kas en kasequivalenten	2 408	2 314
G. Overlopende rekeningen	2 975	3 291
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 120 979</b>	<b>2 027 248</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 058 302</b>	<b>998 239</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 058 302</b>	<b>998 239</b>
A. Kapitaal	267 720	267 720
B. Uitgiftepremies	548 168	548 168
C. Reserves	198 343	182 350
D. Nettoresultaat van het boekjaar	44 071	-
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>1 062 676</b>	<b>1 029 009</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>643 717</b>	<b>566 332</b>
B. Langlopende financiële schulden	630 251	553 541
a. Kredietinstellingen	206 083	123 123
c. Andere	424 168	430 418
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	271 835	271 821
<i>USPP</i>	150 240	156 582
<i>Verkregen waarborgen</i>	2 093	2 016
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13 466	12 791
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>418 959</b>	<b>462 678</b>
A. Voorzieningen	5 416	2 172
B. Kortlopende financiële schulden	347 159	396 319
a. Kredietinstellingen	17 909	120 119
c. Andere	329 250	276 200
<i>Handelspapier</i>	329 250	276 200
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	122	257
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	42 743	33 503
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 574	10 636
F. Overlopende rekeningen	21 946	19 791
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 120 979</b>	<b>2 027 248</b>

# GECONSOLIDEERD VERKORT KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND €)

	30.06.13	30.06.12
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2 314</b>	<b>4 179</b>
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>44 071</b>	<b>20 339</b>
Operationeel resultaat	52 317	40 354
Betaalde rente	-17 203	-12 840
Ontvangen rente	6 830	3 125
Betaalde belastingen	- 280	- 180
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	6 378	-4 541
Andere resultaten	-3 971	-5 579
<b>Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten</b>	<b>4 245</b>	<b>22 071</b>
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	141	60
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	284	182
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	7 331	13 530
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	-6 378	4 541
Netto gelopen, maar niet vervallen interestkosten (+/-)	2 269	2 992
Andere elementen	598	766
<b>Aan het operationeel resultaat te onttrekken elementen met kaseffecten</b>	<b>- 188</b>	<b>741</b>
Meerwaarde van realisatie op overdracht van vastgoedbelegging	- 188	-
Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop afdekkingsinstrumenten	-	741
<b>NETTO-KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VÓÓR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL</b>	<b>48 128</b>	<b>43 150</b>
<b>Wijziging in werkkapitaal</b>	<b>-13 884</b>	<b>-21 352</b>
Beweging van rubrieken in activa	-7 805	-5 629
Beweging van rubrieken in verplichtingen	-6 079	-15 723
<b>KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>34 244</b>	<b>21 799</b>
<b>Investerings (-) / Desinvesteringen (+)</b>		
Overname Blue Tower Louise NV	-35 137	-
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-5 707	-13 224
Overdrachten	674	-
Andere materiële vaste activa	- 568	55
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-1 130	-6 742
<b>KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-41 869</b>	<b>-19 911</b>
<b>KASSTROMEN VÓÓR FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-7 625</b>	<b>1 888</b>
<b>Financiering (+/-)</b>		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden		
Schuld USPP	-	149 358
Andere financiële schulden	-8 274	-132 442
Inkoop eigen aandelen (-)	-	- 932
Verkoop eigen aandelen aangehouden door Vitalfree en Meirfree	32 436	-
Dividend van het vorig boekjaar (-)	-16 444	-18 690
<b>KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>7 719</b>	<b>-2 707</b>
<b>NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>94</b>	<b>- 819</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2 408</b>	<b>3 360</b>



# GECONSOLIDEERD VERKORT VARIATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZEND €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen: groeps- aandeel	Minder- heids- belangen	Totaal eigen vermogen
<b>EIGEN VERMOGEN OP 31.12.11</b>	<b>254 111</b>	<b>516 194</b>	<b>216 639</b>	<b>15 683</b>	<b>1 002 628</b>	<b>67 830</b>	<b>1 070 459</b>
Bestemming van het resultaat	-	-	15 683	-15 683	-	-	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-17 316	-	-17 316	-1 374	-18 690
Dividend 2011 Befimmo	-	-	-17 316	-	-17 316	-	-17 316
Dividend 2011 Fedimmo aan de minderheidsaandeelhouders	-	-	-	-	-	-1 374	-1 374
Aankoop eigen aandelen	-	-	-932	-	-932	-	-932
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)	-	-	-	18 773	18 773	1 565	20 339
<b>EIGEN VERMOGEN OP 30.06.12</b>	<b>254 111</b>	<b>516 194</b>	<b>214 074</b>	<b>18 773</b>	<b>1 003 153</b>	<b>68 022</b>	<b>1 071 175</b>
Kapitaalverhoging - aankoop minderheidsparticipatie	8 523	21 981	7 633	-	38 137	-66 456	-28 319
Optioneel dividend	5 086	9 993	-40 398	-7 868	-33 187	-	-33 187
Voorschot op dividend 2012 Befimmo	-	-	-40 745	-7 868	-48 613	-	-48 613
Kapitaalsverhoging	5 086	9 993	-	-	15 079	-	15 079
Impact van de aandelen in handen van de dochterondernemingen Meirfree en Vitalfree op het keuzedividend	-	-	347	-	347	-	347
Verkoop eigen aandelen	-	-	932	-	932	-	932
Resultaat op het programma voor inkoop/ verkoop van eigen aandelen	-	-	109	-	109	-	109
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)	-	-	-	-10 906	-10 906	-1 565	-12 471
<b>EIGEN VERMOGEN OP 31.12.12</b>	<b>267 720</b>	<b>548 168</b>	<b>182 350</b>	<b>-</b>	<b>998 239</b>	<b>-</b>	<b>998 239</b>
Verkoop eigen aandelen	-	-	38 192	-	38 192	-	38 192
Resultaat op het programma voor inkoop/ verkoop van eigen aandelen	-	-	-5 756	-	-5 756	-	-5 756
Uitgekeerd dividend	-	-	-16 444	-	-16 444	-	-16 444
Dividend 2012 Befimmo	-	-	-16 444	-	-16 444	-	-16 444
Totaalresultaat van de periode (6 maanden)	-	-	-	44 071	44 071	-	44 071
<b>EIGEN VERMOGEN OP 30.06.13</b>	<b>267 720</b>	<b>548 168</b>	<b>198 343</b>	<b>44 071</b>	<b>1 058 302</b>	<b>-</b>	<b>1 058 302</b>

## Algemene informatie over de Vennootschap

Befimmo (“de Vennootschap”) is een Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak) naar Belgisch recht. Ze heeft de vorm van een “Naamloze Vennootschap”. Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel (België).

De afsluitdatum van de boekjaren van de Vennootschap werd vastgelegd op 31 december van het jaar.

In december 2006 verwierf Befimmo een meerderheidsparticipatie van 90% in de Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht Fedimmo. In juni 2008 richtte Befimmo de Naamloze Vennootschappen Meifree en Vitalfree op, waarvan ze aandeelhouder is. In 2009 verwierf Befimmo alle aandelen van de Luxemburgse vennootschap Axento SA. In 2012 verwierf Befimmo het saldo van de aandelen van Fedimmo NV, die ze nog niet in handen had en heeft nu 100% van de aandelen in haar bezit. Bovendien nam Befimmo in 2012 alle aandelen over van haar Statutair Zaakvoerder (de vennootschap Befimmo NV, nu Befimmo Property Services NV). Deze dochterondernemingen van Befimmo NV sluiten hun boekjaren af op 31 december.

In april 2013 nam de Befimmo groep alle aandelen van de NV Blue Tower Louise over, eigenaar van het gebouw Blue Tower.

De Vennootschap legt samengevatte geconsolideerde financiële staten per 30 juni voor.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de financiële staten opgemaakt en hun publicatie goedgekeurd op 29 juli 2013.

De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op de verwerving en het beheer van een vastgoedportefeuille.

Op 30 juni 2013 bestond de portefeuille vooral uit kantoorgebouwen in Brussel, grotendeels verhuurd aan overheidsdiensten en in mindere mate aan privé-bedrijven. Daarnaast omvat de portefeuille van Befimmo kantoorgebouwen in Vlaanderen en in Wallonië, die op lange termijn voornamelijk verhuurd zijn aan overheidsdiensten, en uit een gebouw in Luxemburg stad.

De Vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussels en is opgenomen in de BEL 20.

## Voornaamste boekhoudprincipes

De samengevatte geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (*International Financial Reporting Standards*), zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie.

De voornaamste boekhoudprincipes zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 (pagina's 135 tot 145) dat te vinden is op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

Daarnaast hadden, met uitzondering van de norm IFRS 13 – *Waardering tegen reële waarde*, die onder meer bepaalt dat er in de toelichting bijkomende informatie over de reële waarde wordt opgenomen (zie de toelichting bij de “Financiële activa en verplichtingen” hierna), de andere nieuwe of herziene normen en interpretaties die in de loop van het boekjaar 2013 in voege treden, geen impact

op de halfjaarlijkse financiële staten, met inbegrip van de herziening van de norm IAS 19 – *Personeelsbeloningen* en de aanpassingen aan de norm IAS 1 – *Presentatie van de jaarrekeningen*.

Ook heeft de Vennootschap bij de integratie van de *property management* activiteit de analytische structuur van haar resultatenrekening herzien. Bijgevolg worden de werkingskosten (personeel, projectkosten, enz.) die rechtstreeks aan de gebouwen verbonden zijn en die voordien in de rubriek “Algemene kosten van de Vennootschap” werden geboekt, vanaf het boekjaar 2013 opgenomen in de rubriek “Vastgoedkosten”. Deze verplaatsing heeft geen impact op het nettoresultaat. Om de vergelijking te vergemakkelijken, werd het boekjaar 2012 op deze basis herwerkt.

Deze informatie werd gepubliceerd in het hoofdstuk “Vooruitzichten en dividendbeleid” van het Jaarlijks Financieel Verslag 212.

## Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

De significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zijn dezelfde als deze die opgenomen zijn in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 (pagina 145) dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)).

## Sectorinformatie

(in duizend €)	Brussel centrum (CBD)		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)
<b>RESULTATENREKENING</b>						
A. Huurinkomsten	41 482	35 949	3 517	3 975	4 990	4 898
B. Operationeel vastgoedresultaat	39 372	34 564	2 907	3 283	4 245	4 069
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	- 5 477	7 845	- 4 007	- 15 799	1 398	- 13 550
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	-	-	-	-	-
<b>E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)</b>	<b>33 895</b>	<b>42 409</b>	<b>- 1 099</b>	<b>- 12 516</b>	<b>5 644</b>	<b>- 9 482</b>
Percentage per segment	59,1%	90,9%	-1,9%	-26,8%	9,8%	-20,3%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
<b>NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)</b>						
Groepsaandeel						
Minderheidsbelangen						
	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>
<b>BALANS</b>						
<b>Activa</b>						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen	1 247 117	1 169 635	97 806	101 162	150 562	146 965
<i>waarvan investering van het jaar</i>	<i>82 959</i>	<i>19 542</i>	<i>651</i>	<i>1 282</i>	<i>2 199</i>	<i>6 795</i>
Overige activa	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 254 508</b>	<b>1 177 026</b>	<b>97 806</b>	<b>101 162</b>	<b>150 562</b>	<b>146 965</b>
Percentage per segment	59,1%	58,1%	4,6%	5,0%	7,1%	7,2%
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Totaal eigen vermogen						
Groepsaandeel						
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN</b>						

	Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)
	5 477	5 847	11 052	10 885	2 490	2 239	-	-	69 007	63 793
	5 201	5 572	10 380	10 564	2 412	2 133	-	-	64 517	60 184
	346	11 964	- 831	- 5 077	1 240	1 087	-	-	- 7 331	- 13 530
	188	-	-	-	-	-	-	-	188	-
	<b>5 735</b>	<b>17 536</b>	<b>9 549</b>	<b>5 487</b>	<b>3 652</b>	<b>3 220</b>	-	-	<b>57 375</b>	<b>46 654</b>
	10,0%	37,6%	16,6%	11,8%	6,4%	6,9%	-	-	100%	100%
							- 4 815	- 6 980	- 4 815	- 6 980
							- 243	680	- 243	680
							- 7 850	- 19 655	- 7 850	- 19 655
							- 396	- 360	- 396	- 360
									44 071	20 339
									44 071	18 773
									-	1 565
	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>	<b>30.06.13</b>	<b>31.12.12</b>
	2 673	2 673	5 710	5 710	-	-	-	-	15 774	15 774
	110 179	112 223	355 965	356 796	82 830	81 834	-	-	2 044 459	1 968 614
	5 506	8 460	0	- 73	- 243	- 293	-	-	91 071	35 713
	2 083	2 144	-	-	-	-	58 662	40 716	60 745	42 860
	<b>114 936</b>	<b>117 040</b>	<b>361 675</b>	<b>362 506</b>	<b>82 830</b>	<b>81 834</b>	<b>58 662</b>	<b>40 716</b>	<b>2 120 979</b>	<b>2 027 248</b>
	5,4%	5,8%	17,1%	17,9%	3,9%	4,0%	2,8%	2,0%	100%	100%
	-	-	-	-	-	-	1 062 676	1 029 009	1 062 676	1 029 009
							1 058 302	998 239	1 058 302	998 239
							1 058 302	998 239	1 058 302	998 239
							<b>2 120 979</b>	<b>2 027 248</b>	<b>2 120 979</b>	<b>2 027 248</b>

## Financieel resultaat

(in duizend €)	30.06.13 (6 maanden)	30.06.12 (6 maanden)
<b>(+) XX. Financiële inkomsten</b>	<b>43</b>	<b>44</b>
(+) Geïnde interesten en dividenden	7	9
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	35	35
<b>(+/-) XXI. Netto interestkosten</b>	<b>-13 118</b>	<b>-13 114</b>
(-) Nominale interestlasten op leningen	-13 075	-11 303
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 436	- 370
(-) Andere interestkosten	- 24	- 24
(+) Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	5 251	2 207
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	5 251	2 207
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-4 833	-3 624
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-4 833	-3 624
<b>(-) XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>-1 153</b>	<b>-2 043</b>
(-) Bankkosten en andere commissies	-1 153	-1 302
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	-	- 741
<b>(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen</b>	<b>6 378</b>	<b>-4 541</b>
(+/-) Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6 378	-4 598
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	6 378	-4 598
(+/-) Andere	-	56
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-7 850</b>	<b>-19 655</b>

Het financieel resultaat (buiten variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) gaat van -15,1 miljoen € in het eerste halfjaar van 2012 naar -14,2 miljoen € in het eerste halfjaar van 2013. De gemiddelde financiële schuld over het eerste halfjaar van het boekjaar ligt op 958 miljoen €, tegen 877,5 miljoen € over het eerste halfjaar van 2012.

De daling van de financiële lasten, ondanks het hogere schuldvolume, is te verklaren door de lagere gemiddelde financieringskosten die van 3,46% over het eerste halfjaar van 2012 afnamen tot 3,17% over het eerste halfjaar van 2013. Deze vermindering is toe te schrijven aan uitzonderlijke lage Euribor-tarieven (gemiddelde van de Euribor 1 maand en 3 maanden van 0,16% over het eerste halfjaar van 2013, tegen 0,69% over het eerste halfjaar van 2012), maar ook aan het gegeven dat de verhoging van het schuldvolume tegen variabele rentevoeten gebeurde.

## Goodwill

De verwerving van Fedimmo genereerde voor Befimmo een *goodwill* uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van het verworven nettoactief. De methode voor de boeking van deze *goodwill* wordt beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 (pagina's 158 en 159).



### Waardeverminderingstest

Op 30 juni 2013 onderging de *goodwill* een waardeverminderingstest, overeenkomstig de methode die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 (pagina 159) beschreven wordt. Uit het resultaat van deze test blijkt dat geen enkele waardevermindering moet geboekt worden.

## Vastgoedbeleggingen

(in duizend €)	
<b>Boekwaarde per 31.12.2011</b>	<b>1 971 282</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	1 971 282
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>	-
Overnames	- 604
Andere investeringen	23 563
Desinvesteringen	0
Variatie in de reële waarde	- 13 530
<b>Boekwaarde per 30.06.2012</b>	<b>1 980 710</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	1 980 710
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>	-
Overnames	181
Andere investeringen	12 573
Desinvesteringen	- 3 209
Variatie in de reële waarde	- 21 642
<b>Boekwaarde per 31.12.2012</b>	<b>1 968 614</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	1 960 718
<i>waarvan: - Activa bestemd voor verkoop</i>	7 896
Overnames	76 795
Andere investeringen	14 276
Desinvesteringen	- 7 896
Variatie in de reële waarde	- 7 331
<b>Boekwaarde per 30.06.2013</b>	<b>2 044 459</b>
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	2 037 819
- <i>Activa bestemd voor verkoop</i>	6 640

In het boekjaar 2012 verkocht Befimmo het gebouw Devroye in Brussel. Er vond in 2012 geen enkele acquisitie plaats.

In het eerste halfjaar van 2013 hebben Befimmo en haar dochteronderneming voor 100% Fedimmo alle aandelen verworven van de NV Blue Tower Louise, eigenaar van het kantoorgebouw Blue Tower. Deze transactie wordt niet als een bedrijfscombinatie beschouwd volgens de norm IFRS 3.

In het eerste halfjaar van 2013 heeft Befimmo, zoals aangekondigd, het gebouw Mons I overgedragen voor een bedrag van zowat 8 miljoen €. De huurder van dit gebouw, het Waals Ministerie van Uitrustingen en Transport, had in 2012 de aankoopoptie op het gebouw uitgeoefend.

Op 31 december 2012 stond het gebouw Mons I in de rubriek "Activa bestemd voor de verkoop". Op 30 juni 2013 bevat deze rubriek het gebouw Triomf III.

## Financiële activa en verplichtingen

De Vennootschap legde in het eerste halfjaar van 2013 een aantal bilaterale lijnen aan met het oog op de hernieuwing van twee gesyndiceerde kredieten die intussen afliepen. Bij gelijke perimeter beschikt de Vennootschap over voldoende financiering tot het vierde kwartaal van 2014. Het hoofdstuk “Financiële structuur” op pagina 23 van dit Verslag bevat gedetailleerde informatie hierover.

Om de risico's die aan de evolutie van de rentevoeten verbonden zijn, te beperken, verwerft de Vennootschap indekkingsinstrumenten. Op 30 juni 2013 bedraagt de indekkingsratio 97,1%. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle indekkingsinstrumenten waarover de Vennootschap op 30 juni 2013 beschikt.

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoeten	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoeten	Ingedekte periode		Referentie interestvoet
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 100	3,50%	jan. 2012	[jan. 2014 / jan. 2016]	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 100	4,00%	jan. 2012	jan. 2015	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 100	4,50%	jan. 2012	jan. 2015	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 25	1,00%	feb. 2013	feb. 2017	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 25	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 25	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maanden
Verkochte FLOOR <sup>a)</sup>	2	Optie			€ 20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maanden
Aangekochte CAP	2	Optie			€ 30	2,25%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Verkochte FLOOR <sup>a)</sup>	2	Optie			€ 30	0,82%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 100	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maanden
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 25	1,14%	sept. 2011	dec. 2013	Euribor 1 maand
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 35	2,05%	okt. 2011	okt. 2014	Euribor 1 maand
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 35	2,04%	sept. 2011	maart 2015	Euribor 1 maand
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 25	1,41%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 maanden
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 20	2,84%	jan. 2016	jan. 2021	Euribor 3 maanden
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 20	2,84%	jan. 2016	jan. 2021	Euribor 3 maanden
<i>Payer's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 25	1,57%	sept. 2013	sept. 2022	Euribor 3 maanden
<i>Receiver's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 100	3,12%	april 2011	april 2017	Euribor 3 maanden
<i>Receiver's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 20	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maanden
<i>Receiver's IRS</i>	2	<i>Forward</i>			€ 20	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maanden
CCS	2	<i>Forward</i>	75 USD	4,83%	€ 56	4,54%	mei 2012	mei 2019	<i>Fix USD for Fix EUR</i>
CCS	2	<i>Forward</i>	22 GBP	4,90%	€ 26	4,53%	mei 2012	mei 2019	<i>Fix GBP for Fix EUR</i>
CCS	2	<i>Forward</i>	90 USD	5,05%	€ 67	4,77%	mei 2012	mei 2020	<i>Fix USD for Fix EUR</i>

a) De intekening op een COLLAR maakt mogelijk om de rentevoetstijging te beperken (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rente te betalen (FLOOR).

Omdat de meeste financiële activa kortlopend zijn, is hun nominale waarde dus omzeggens gelijk aan hun reële waarde. Enkel de financiële indekkingsinstrumenten worden tegen hun reële waarde geboekt.

De passiefzijde van de balans bestaat hoofdzakelijk uit financiële schulden. De reële waarde van de financiële schulden met vlottende rentevoeten ligt dicht in de buurt van hun boekwaarde, terwijl de schulden met vaste rentevoet ofwel worden geboekt tegen hun reële waarde (geraamd op basis van een actualisatieberekening van de toekomstige stromen – deze aanpak werd enkel gehanteerd voor de USPP omdat de rentevoet en de wisselkoers van deze private plaatsing specifiek werden ingedekt

op basis van de reële waarde), ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen geboekt blijven (dat is het geval voor de twee obligatie-uitgiftes en de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten en vruchtgebruikvergoeding). De andere rubrieken van de verplichtingen zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

## Financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden

Befimmo past de indekkingsboekhouding niet toe voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen beschouwd als *trading* instrumenten. Daarom wordt de variatie in hun reële waarde rechtstreeks en volledig op de resultatenrekening geboekt.

De reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten wordt uitsluitend bepaald op basis van gegevens die (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembaar zijn, maar die geen, op een actieve markt genoteerde, prijzen zijn. Bijgevolg behoren de IRS-, CCS-, CAP- 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. Befimmo krijgt deze informatie van de verschillende betrokken financiële instellingen en van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. De Vennootschap verifieert en bevestigt ze ook.

De reële waarde van de financiële indekkinginstrumenten volgens de verschillende klassen is de volgende:

(in duizend €)		Balansrubriek	
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
Opties	2	1 418	- 739
Forward	2	11 832	-8 392
CCS	2	0	-4 457
		<b>13 251</b>	<b>-13 588</b>

De USPP-schuld die opgenomen is in de balansrubriek I.B.c wordt geboekt tegen de reële waarde (niveau 2). Er werd gekozen voor de optie van de reële waarde volgens IAS 39, omdat de specifieke dekking van het rente- en wisselkoersrisico van deze schuld eveneens aan de reële waarde wordt gewaardeerd. De reële waarde van deze USPP-schuld wordt bepaald door de actualisering van de toekomstige stromen op basis van de rentevoetcurves vastgesteld op de markt (in US Dollar en Pond Sterling), op de datum van de afsluiting van huidige rekeningen, en waaraan een kredietmarge wordt toegevoegd die in voorkomend geval aangepast wordt. Het aldus bepaalde notioneel bedrag wordt omgezet tegen de slotwisselkoers om de reële waarde in Euro te bekomen.

## Tegen de geamortiseerde kostprijs geboekte financiële activa en verplichtingen

Zoals hiervoor vermeld, worden de volgende financieringen tegen vaste rentevoet niet geboekt tegen hun reële waarde en is hun nominale waarde niet gelijk aan hun reële waarde:

- o de financieringen in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruikvergoedingen die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn;
- o de twee openbare obligatie-uitgiftes.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en de marges die voor de overdrachten van vorderingen werden bepaald, niet meer overeenstemmen met de rentevoeten en marges die momenteel op de markt worden gehanteerd. Dit leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans werden geboekt en hun reële waarden. De reële waarde van de overdrachten van vorderingen op toekomstige huurinkomsten/vruchtgebruikvergoedingen wordt geraamd op basis van de actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van een rentevoet, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2).

De reële waarde van de obligatie-uitgiftes wordt bekomen door de marktnoteringen (niveau 1).

De reële waarde van deze financieringen wordt als informatie in volgende tabel vermeld.

(in duizend €)	Niveau volgens IFRS	Reële waarde	Boekwaarde
<i>Retail bonds</i>	1	283 127	271 835
Verkoop van vorderingen	2	110 028	105 766

Deloitte Bedrijfsrevisoren  
Berkenlaan 8b  
1931 Diegem  
Belgium  
Tel. + 32 2 800 20 00  
Fax + 32 2 800 20 01  
www.deloitte.be

## Befimmo NV

### Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, het verkort geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat, het verkort geconsolideerde kasstroomoverzicht, het verkort geconsolideerd variatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 8 bij de verkort geconsolideerde financiële staten (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van Befimmo NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep") voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkt nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 29 juli 2013

**De commissaris**

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

\_\_\_\_\_  
Rik Neckebroeck

\_\_\_\_\_  
Kathleen De Brabander

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises  
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
Maatschappelijke zetel: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem  
BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

De huidige economische en financiële situatie kan bepaalde risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Befimmo beklemtonen. Het gaat voornamelijk over het risico op een neerwaartse evolutie van de reële waarde van het patrimonium, het risico van insolventie van de huurders, het risico op leegstand en het risico van de evolutie van de rentevoeten en de liquiditeitsgraad. Deze risico's worden hierna uiteengezet.

De lijst met risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. Deze lijst is opgesteld op basis van de informatie die gekend was op het ogenblik van de redactie 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.

Deze informatie omvat geïdentificeerde risico's die een effect kunnen hebben op de Vennootschap, en ook een beschrijving van een bepaald aantal maatregelen die de Vennootschap nam om de potentiële impact van deze risico's te beperken. Wel dient genoteerd dat de genomen maatregelen het niet noodzakelijk mogelijk maken om de hele potentiële impact van het betreffende risico op te vangen. Het restgedeelte van de impact moet dan bijgevolg door de Vennootschap zelf en, onrechtstreeks, door haar aandeelhouders worden gedragen.

## Belangrijkste risico's verbonden aan Befimmo en aan haar activiteiten

### Risico's van huurleegstand

De Brusselse vastgoedmarkt wordt vandaag gekenmerkt door een aanbod dat groter is dan de vraag.

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's inzake het vertrek van haar huurders. Het gaat onder meer om volgende risico's: verlies en/of daling van inkomsten, risico van druk op de voorwaarden voor de hernieuwing van overeenkomsten en de toekenning van huurvrije periodes bij heronderhandelingen, het risico van kosten voor herverhuring, het risico van een daling van de reële waarde<sup>35</sup>, enz. Befimmo is tevens blootgesteld aan de impact van beleidsbeslissingen van overheidsinstanties om hun behoeften aan kantooroppervlaktes optimaal te beheren.

De leegstandsgraad<sup>36</sup> van Befimmo, berekend op basis van het vastgoed beschikbaar voor verhuring, komt op 30 juni 2013 op 5,2%, ten opzichte van 4,1% in het begin van het boekjaar en ligt een stuk onder het marktpercentage van meer dan 10% op die zelfde datum. Dit percentage van 5,2% blijft echter gevoelig voor de conjunctuur, vooral in de gedecentraliseerde zone en in de rand.

Op jaarbasis zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 1,3 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben. De directe kosten die aan deze huurleegstand verbonden zijn, of dus de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, komen neer op 1,3 miljoen € op 30 juni 2013. Dit vertegenwoordigt ongeveer 2% van de totale huurinkomsten.

<sup>35</sup> Zie ook "Risico inzake de reële waarde van de gebouwen".

<sup>36</sup> Leegstandsgraad = (lopende huur (inclusief van de al verhuurde oppervlaktes waarvoor de huurovereenkomst nog niet is ingegaan))/(lopende huur + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes)-1.



Brusselse kantoormarkt <sup>(a)</sup>		Portefeuille van kantoren <sup>(b)</sup> Befimmo	
	Huurleegstand	Huurleegstand	% van de portefeuille <sup>(c)</sup>
Centrum	5,2%	2,5%	14,0%
Leopoldwijk	6,4%	7,3%	16,4%
Louizawijk	12,5%	11,3%	4,0%
Noordwijk	6,1%	1,1%	24,5%
Gedecentraliseerd	15,3%	13,7%	3,7%
Rand	22,5%	21,2%	7,7%
<b>Subtotaal Brussel</b>	<b>10,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>70,2%</b>
Vlaanderen		0,5%	16,2%
Wallonië		0,0%	7,8%
Luxemburg		4,5%	3,8%
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>		<b>5,2%</b>	<b>98,0%</b>
<b>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</b>		<b>42,2%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>6,4%</b>	<b>100,0%</b>

(a) Bron van de marktgegevens: CBRE – 30 juni 2013 ([www.cbre.be](http://www.cbre.be)).

(b) Uitzonderd gebouwen bestemd voor verkoop.

(c) Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende jaarlijkse huur op 30 juni 2013.

Om deze risico's te verkleinen, verzorgt de Vennootschap actief de relatie met haar klanten. Hiermee wil ze vooral voorkomen dat de gebouwen uit haar vastgoedportefeuille leeg komen te staan. Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar heeft de Vennootschap beslist het *property management* van de gebouwen uit de portefeuille te internaliseren, om zo deze belangrijke activiteit in de dagelijkse relatie met haar huurders rechtstreeks te kunnen beheren.

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 lange termijn en/of aan meerdere huurders in één gebouw, wat mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden.

Deze strategie werd tijdens het halfjaar voortgezet met:

- de verwerving, op 18 april 2013, van de NV Blue Tower Louise, eigenaar van het aan meerdere huurders verhuurde gebouw Blue Tower, in het hart van de Brusselse Louizawijk;
- de ondertekening, op 18 juni 2013, van de overeenkomst voor de inbreng van het gebouw AMCA door AXA Belgium. Dit gebouw ligt in Antwerpen en is voor een resterende duur van 16,5 jaar vast verhuurd aan de Regie der Gebouwen.

Sinds december 2006 bleef de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van Befimmo om en rond de 9 jaar liggen.

## Risico's inzake de reële waarde van de gebouwen

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van negatieve schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die uit de driemaandelijks onafhankelijke expertises blijkt. Dit heeft een effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuldratio van de Vennootschap.

Op basis van de gegevens op 30 juni 2013 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat 20,4 miljoen € op het nettoresultaat, en zo een variatie genereren van ongeveer 1,07 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van zowat 0,47% op de schuldratio<sup>37</sup>.

De Vennootschap is ook 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 weinig transacties de experts vergelijkingspunten geven. Dat is in het bijzonder het geval momenteel voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (11,4%<sup>38</sup> van de portefeuille).

- De risico's inzake de negatieve variatie van de reële waarde van het vastgoed worden afgezwakt door het investeringsbeleid van Befimmo, dat gekenmerkt wordt door investeringen in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen, die goed gelegen zijn en die stabiele opbrengsten op lange termijn bieden.

## Risico van geografische en sectorconcentratie

De portefeuille van Befimmo is sectoraal en geografisch weinig gediversifieerd (kantoorgebouwen die hoofdzakelijk in Brussel en in zijn Economisch Hinterland gelegen zijn, 70,2%<sup>39</sup> op 30 juni 2013).

Door deze sectorgebonden en geografische concentratie is de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt en krijgt ze te maken met het risico in verband met de bezetting van haar gebouwen<sup>40</sup>.

- De investeringsstrategie van Befimmo is gericht op kwaliteitsvolle kantoorgebouwen op plaatsen waar de waarde gegenereerd wordt door de schaarste, zoals de *Central Business Districts* in België en in het Groothertogdom Luxemburg. Dit houdt, in principe, een geringere volatiliteit van de waarden in. Op deze manier is Befimmo minder blootgesteld aan een eventuele afzwakking van de markt.

## Risico's in verband met de huurders

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

Om het wanbetalingsrisico te beperken, onderzoekt de Vennootschap de financiële gezondheid van haar belangrijkste nieuwe potentiële klanten. Bovendien wordt, zoals op de markt gebruikelijk is, van de huurders in de privésector een huurwaarborg van meestal zes maanden huur gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Staat, Vlaams Gewest, Waals Gewest en Europese Instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (66,7%<sup>41</sup> op 30 juni 2013), geven echter geen huurwaarborg.

<sup>37</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

<sup>38</sup> Berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 30 juni 2013.

<sup>39</sup> Berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 30 juni 2013.

<sup>40</sup> Zie ook "Risico's van huurleegstand".

<sup>41</sup> Berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 30 juni 2013.

## Risico's in verband met de medecontractanten

Naast het risico van het financieel onvermogen van haar huurders, is de Vennootschap ook blootgesteld aan het risico dat haar andere medecontractanten in gebreke blijven (aannemers van werken, enz.).

- ✎ In dat kader evalueert Befimmo geregeld haar belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controleert daarnaast de sociale en fiscale schulden van haar medecontractanten. Bovendien zal Befimmo vanaf 2014 een gestandaardiseerd systeem invoeren voor de evaluatie van de leveranciers.

## Risico verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking

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

- ✎ Om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen van de hele geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die de risico's op brand, storm, waterschade, enz. dekken). Op 30 juni 2013 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van 2.007 miljoen €.

## Risico op waardevermindering van de gebouwen

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

- ✎ Trouw aan één van de grote principes in duurzame ontwikkeling, namelijk de "vermindering aan de bron"<sup>42</sup>, volgt Befimmo de evolutie van de bestaande wetgeving nauw op, loopt vooruit op toekomstige regelgeving en analyseert de sectorstudies, om de nieuwe technologieën en managementmiddelen zo snel mogelijk te kunnen toepassen voor haar renovatieprojecten.

Befimmo ziet er op toe om haar gebouwen in een goede staat van werking te houden en om ze op peil te houden in het kader van hun duurzame prestaties. Dit gebeurt aan de hand van een inventaris waarin de nodige preventieve en corrigerende onderhoudswerken worden bepaald en via een programma voor de uitvoering van werken. Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"<sup>43</sup>. Op 30 juni 2013 is zo 74% van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type "totale waarborg" gedekt.

## Risico's in verband met de uitvoering van grote werken

De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's van vertraging, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille.

- ✎ Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen.

<sup>42</sup> 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.

<sup>43</sup> Een maintenancecontract met een luik "totale waarborg" omvat alle preventieve en corrigerende maintenance-activiteiten die tijdens de hele duur van het contract moeten uitgevoerd worden, voor een geplafonneerde prijs, zodat de eigenaar beschermd is tegen onverwachte hoge investeringen.

Bovendien voorzien de contracten met de aannemers meestal verschillende maatregelen om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.).

## Inflatie- en deflatierisico's

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat de kosten die ze moet dragen (vastgoedlasten) geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (de basis voor de indexatie van de huurprijzen).

De impact van de aanpassingen van de huurprijzen aan de inflatie kan op jaarbasis geraamd worden op 1,3 miljoen € per percent variatie van de gezondheidsindex.

- ✎ Wat het deflatierisico betreft, is 88%<sup>44</sup> van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen een eventuele negatieve indexatie (34% voorziet een bodem op het niveau van de basishuurprijs en 41% 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 12%, voorziet niet in een bodem.

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

## Risico's verbonden aan fusie-, overname- of splitsingsverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Befimmo's vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van een fusie, een splitsing of een overname van vennootschappen. Het is niet uit te sluiten dat bij deze transacties verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen.

- ✎ De Vennootschap neemt de voorzorgen 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 verworven vennootschappen.

## Risico's in verband met het personeel

Gezien haar team (bestaande uit 62 mensen op 30 juni 2013) vrij klein is, is de Vennootschap blootgesteld aan een zeker risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer 'kernmedewerkers' weggaan. De Vennootschap krijgt nu ook te maken met de risico's die verbonden zijn aan de integratie van de *property management* activiteit (invoeving van het team, beheer van het project, enz.) in 2013.

- ✎ Befimmo schenkt bijzondere aandacht aan het welzijn van haar medewerkers<sup>45</sup>. 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 integratieproces van het *property management*.

<sup>44</sup> Op basis van de lopende huur per 30 juni 2013.

<sup>45</sup> Zie het Maatschappelijk Activiteitenrapport op pagina's 90 tot 95 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 van Befimmo.

## Risico op gerechtelijke procedures

De Vennootschap is partij in gerechtelijke procedures, en kan dat ook in de toekomst nog zijn. Vandaag is Befimmo verwickeld in enkele gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap beschikt op de datum van het huidig Verslag), geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer weinig waarschijnlijk dat de eruit resulterende activa of passiva zich realiseren en/of het gaat om relatief onaanzienlijke bedragen.

## Financiële risico's

### Risico's verbonden aan de evolutie van de rentevoeten

De Vennootschap financiert zich tegen vaste (of vastgelegde rentevoeten met IRS) en variabele rentevoeten. Het gebruik van variabele rentevoeten heeft tot doel de financieringskost niet vast te pinnen, in tijden van economische recessie die gekenmerkt wordt door een neerwaartse druk op de huurprijzen, die deels zou kunnen gecompenseerd worden, voor zover de Vennootschap er haar voordeel mee kan doen, door rentevoeten die in een dergelijke context meestal lager liggen.

- Deze financieringsstructuur leidt tot een situatie waarin het resultaat gevoelig blijft voor de evolutie van de rentevoeten. Ze maakt inderdaad mogelijk om partij te trekken, voor een deel van de schuldenlast, van dalende rentevoeten, en tegelijk de volatiliteit van de financieringslasten te beperken door vastliggende rentevoeten voor de rest van de schuld (ofwel rechtstreeks door financieringen tegen vaste rentevoeten, ofwel door de verwerving van indekkingsinstrumenten van het type IRS). De impact van de rentevoetstijging op de financiële lasten wordt afgezwakt door de aankoop van indekkingsinstrumenten van het optionele type (CAP/COLLAR).

Op basis van de schuldstaat op 30 juni 2013 wordt een deel van de schuld, namelijk 548,03 miljoen € (56,1% van de totale schuld), gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of vastgelegde rentevoeten via IRS). Voor de rest van de schuld, 428,67 miljoen €, zijn de rentevoeten variabel. Deze blijven wel beperkt (naar boven) via optionele instrumenten (CAP/ COLLAR<sup>46</sup>). Op 30 juni 2013 bedraagt de indekkingsratio 97,1%<sup>47</sup>.

Is er geen dekking, dan zou, op basis van de schuldstaat en van de Euribor-tarieven op 30 juni 2013 (die verondersteld worden dezelfde te blijven over een periode van 12 maanden), de impact van een verhoging van de marktpercentages van 0,25% de financiële lasten met een geraamde 1,137 miljoen € optrekken (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktpercentages met 0,25% de financiële lasten met een geraamde 1,109 miljoen € verminderen (op jaarbasis).

Op basis van de ingevoerde indekkingen, de schuldstaat en de Euribor-tarieven op 30 juni 2013 (die verondersteld worden dezelfde te blijven over een periode van 12 maanden), zou de impact van een verhoging van de marktpercentages van 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,895 miljoen € verhogen (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktpercentages met 0,25% de financiële lasten met een geraamde 0,867 miljoen € verminderen (op jaarbasis).

Ter herinnering, het beleid van dekking tegen het rentevoetrisico is bedoeld om een afnemend deel van de schuld in te dekken, over een horizon van 10 jaar. De doelstellingen en de hantering van dit beleid worden geregeld onderzocht. De keuze van de instrumenten en van hun niveau is gegrond op

<sup>46</sup> De intekening op een COLLAR maakt mogelijk om de rentevoetstijging te beperken (CAP), maar houdt ook de verbintenis in om een minimale rente te betalen (FLOOR).

<sup>47</sup> Indekkingratio: (schulden tegen vaste rentevoet + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

een analyse van de rentevoetprognoses van verschillende geraadpleegde banken en van een afweging tussen de kosten voor het instrument, het niveau en het type bescherming. Bovendien stelt de Vennootschap zich met dit indekkingsbeleid tot doel om de variaties in de financiële lasten te beperken, in het kader van de bestaande *covenants*, en ook om de nodige EPRA earnings te vrijwaren voor de uitbetaling van het vooropgestelde dividend.

De nieuwe indekkingsinstrumenten worden dus niet noodzakelijk onder dezelfde voorwaarden verworven. Ook al zijn de rentevoeten momenteel laag, de Vennootschap moet zich toch indekken tegen een potentiële toekomstige stijging van de rentevoeten.

### Risico verbonden aan de evolutie van de kredietmarges

De financieringskost van de Vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die op de financiële markten worden geëist. Als gevolg van de financiële crisis van 2008, evenals van de geleidelijke invoering van een strengere regelgeving voor de banksector (de zogenoemde 'Bazel III'-regels), gingen de financieringsmarges fors de hoogte in, wat een invloed heeft op de kosten voor de bijkomende financieringen of hernieuwingen.

- Om dit risico te beperken, heeft Befimmo in de voorbije twee jaar haar financieringsbronnen ruim gediversifieerd. De Vennootschap heeft inderdaad drie obligatie-uitgiftes gedaan (twee *retail* obligatieleningen en een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (*US Private Placement*)). Deze obligaties vertegenwoordigen 43,23% van de schuld op 30 juni 2013.

### Risico verbonden aan de evolutie van de *rating* van de Vennootschap

De financieringskost van de Vennootschap wordt, onder meer, beïnvloed door de *rating* die Standard & Poor's haar toekent. De beoordeling van het profiel met betrekking tot het financieel en activiteitsrisico van de Vennootschap ligt aan de basis van de bepaling van de *rating*.

Een neerwaartse herziening van de *rating* zou het moeilijker maken om aan nieuwe financieringen te komen, een bijkomende geraamde financiële kost van ongeveer 0,652 miljoen € meebrengen en een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de investeerders.

- De Vennootschap onderzoekt geregeld de criteria die tot haar *rating* leiden en analyseert de potentiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die *rating*.

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

De schommeling in de vooruitzichten voor de evolutie van de rentevoeten op korte termijn zou een schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden, kunnen meebrengen. Als de rentevoetcurves van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 30 juni 2013 zouden gelegen hebben, dan had de schommeling in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -9,12 miljoen € bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de schommeling +9,23 miljoen € hebben belopen.

De variatie in de wisselkoersen Euro-US Dollar en Euro-Pond Sterling kan een significante impact hebben op de reële waarde van de *US private placement* financiering in US Dollar en Pond Sterling.



- De variatie in de reële waarde van deze financiering wordt echter ruim gecompenseerd door een variatie in omgekeerde richting van de *Cross Currency Swaps*, indekkingsinstrumenten die tegelijk met de financiering werden afgesloten.

Op 30 juni 2013 komt de reële nettowaarde van alle indekkingsinstrumenten op -0,337 miljoen €.

## Liquiditeitsrisico

Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringscontracten niet zouden vernieuwd worden of zouden worden opgezegd. Dit risico wordt nog vergroot door de algemene tendens in de banksector om het volume van de bankverbintenissen te verkleinen, onder meer in de optiek van de invoering van de zogenoemde 'Bazel III'-regels.

- Om dit risico te beperken, startte de Vennootschap begin 2011 een proces voor de diversifiëring van haar financieringsbronnen. Op 30 juni 2013 bestond 56,77% van haar schuld uit bankfinancieringen, terwijl dit percentage 100% bedroeg begin 2011.

Het liquiditeitsrisico op korte termijn wordt gedekt door de aanleg van lijnen op middellange/lange termijn als *back-up* van het handelspapierprogramma (maximaal 400 miljoen €). De gewogen gemiddelde duur van de financieringen ligt op 4,46 jaar op 30 juni 2013.

Op 30 juni 2013 beschikt de Vennootschap over 113,74 miljoen € aan ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen maar zonder de kredietlijn op korte termijn voor een bedrag van 50 miljoen €. De Vennootschap wil nu doorlopend een welbepaald bedrag aan ongebruikte lijnen aanhouden, om zichzelf de mogelijkheid te geven om de eventuele investeringskansen op de markt te grijpen.

De eerstvolgende vervaldatum van de financieringen van de Vennootschap is december 2015. Gezien echter de renovatie- en bouwverbintenissen, bij gelijke perimeter, zou de volgende financiering moeten aangegaan worden in de loop van het derde kwartaal van 2014, voor een bedrag van zowat 50 miljoen €.

## Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen

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

- Bijgevolg zorgt Befimmo voor een diversifiëring van haar relaties met banken en heeft ze, op 30 juni 2013, zakenrelaties met verschillende banken:
  - De bancaire lijnen van Befimmo bedragen 665,8 miljoen € op 30 juni 2013. De banken die deze financieringen toekenden, zijn in alfabetische volgorde, BECM (groep CM-CIC), Belfius, Fortis Bank, ING, KBC en RBS.
  - De bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn Belfius, Fortis Bank, 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, met name 2,4 miljoen € op 30 juni 2013, ten opzichte van 2,3 miljoen € op 31 december 2012.

## Risico met betrekking tot de verplichtingen die de financieringscontracten inhouden

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd wanneer ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name ten opzichte van bepaalde financiële ratio's (*covenants*).

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

- De Vennootschap onderhandelt covenantniveau's met tegenpartijen die verenigbaar zijn met haar ramingen van de evolutie van deze indicatoren.

## Wisselkoersrisico

Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor haar vastgoedbeleggingen. In mei 2012 is ze echter een *US Private Placement* financiering aangegaan in US Dollar en Pond Sterling.

- Wanneer de Vennootschap financieringen aangaat buiten de eurozone, zoals ze in mei 2012 deed, dekt ze het transactioneel wisselkoersrisico onmiddellijk af met de verwerving van valutatermijncontracten (*Cross Currency Swaps*), wat mogelijk maakt om de schommelingen in de wisselkoersen integraal te compenseren wat betreft de verplichtingen van de Vennootschap inzake terugbetalingen van intresten en kapitaal.

## Risico's verbonden aan de regelgeving

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico op niet-naleving van de alsmaar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van milieu<sup>48</sup> en brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat stedenbouwkundige, milieu- of andere vergunningen niet worden bekomen of vernieuwd of worden ingetrokken.

De evolutie van de wetgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit, (bijvoorbeeld de begrotingsmaatregelen die de regering onder meer nam op vlak van roerende voorheffing, notionele intrest en anti-misbruikbepalingen), milieu, stedenbouw, mobiliteit en duurzame ontwikkeling en de invoeging van nieuwe vereisten met betrekking tot de verhuur van gebouwen en de vernieuwing van bepaalde vergunningen, die aan de Vennootschap en/of haar dochterondernemingen zouden kunnen worden opgelegd, zouden een impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de Vennootschap en op de waarde van haar portefeuille.

## Risico in verband met het statuut van Vastgoedbevak

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

<sup>48</sup> Zie eerder "Risico op waardevermindering van de gebouwen".

De Vennootschap is bovendien onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan het Vastgoedbevak-stelsel. Deze wijzigingen kunnen bijvoorbeeld een vermindering van de resultaten of de intrinsieke waarde veroorzaken of de schuldratio verhogen (bijvoorbeeld gewoon door de toepassing van nieuwe boekhoudkundige regels), de maximale schuldratio verminderen of de omvang van de verplichte uitkering van dividenden aan de aandeelhouders van de Vastgoedbevak kunnen beïnvloeden.

## Regelgeving verbonden aan de AIFMD

De Vennootschap is onderworpen aan de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en zou daardoor als een alternatieve beleggingsinstelling kunnen beschouwd worden bij de omzetting in Belgisch recht van de Europese richtlijn AIFM (Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen), en van haar uitvoeringsmaatregelen. Er is nog onzekerheid inzake de toepassing van deze richtlijn in de REIT-sector in de verschillende Europese staten, maar als de Vastgoedbevak als een alternatieve beleggingsinstelling zou beschouwd worden, dan zouden op de Vennootschap niet enkel de regels die uit deze richtlijn voortvloeien, toegepast worden, maar ook de EMIR-Verordening (Verordening (EU) nr. 648/2012 betreffende otc-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters) en zeer waarschijnlijk nog andere regelgeving die in de maak is (taks op de financiële transacties in het kader van het gemeenschappelijk stelsel opgemaakt door de Commissie, CRD IV (nieuwe vereisten inzake eigen vermogen en liquiditeit van de kredietinstellingen die de relatie met alternatieve beleggingsfondsen als tegenpartij kunnen beïnvloeden), enz.). De bijkomende vereisten die de AIFMD voorschrijft, onder meer inzake systemen voor het administratief beheer, de interne controle, het beheer van belangenconflicten en het risicobeheer, het beheer van de liquiditeit en de aanduiding van een bewaarder, zouden de Vennootschap ertoe dwingen om haar organisatie, haar normen of haar interne procedures aan te passen. Dat zou de hele organisatie zwaarder maken, de uitvoering van bepaalde operaties bemoeilijken en bijkomende middelen vergen om deze nieuwe bepalingen in te voeren en in ieder geval haar administratieve en beheerskosten verhogen. De toepassing van de EMIR-Verordening zou de Vennootschap blootstellen, bovenop de rapporteringsverplichting die geldt voor elke Vennootschap, aan een systeem van margestortingen op haar indekkingsinstrumenten. Dit zou haar financieringsbehoeften en haar kosten optrekken. De impact van de andere regelgeving (taks op de financiële transacties, CRD IV) zou hoofdzakelijk bestaan uit een stijging van de kosten van de Vennootschap.

## Verklaring van de verantwoordelijke personen

Befimmo NV, vertegenwoordigd door haar Gedelegeerd Bestuurder, BDB Management eBVBA (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Benoît De Blicq), en de heer Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo NV, dat bij hun weten:

- a) de samengevatte financiële staten, die opgesteld zijn volgens de toepasbare boekhoudnormen, een getrouw beeld schetsen van het patrimonium, van de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en van de ondernemingen die in de consolidatiekring opgenomen zijn;
- b) het tussentijds beheersverslag een waarheidsgetrouwe uiteenzetting bevat over de evolutie van de zaken, de resultaten en de situatie van de Vennootschap en van de ondernemingen die tot de consolidatiekring behoren, evenals een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waar ze mee te maken hebben.





### CREATING VALUE IN REAL ESTATE

Befimmo is een *Pure Player* investeerder die gespecialiseerd is in kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in Brussel, de andere Belgische steden en het Groothertogdom Luxemburg.

Haar portefeuille omvat vandaag een honderdtal kantoorgebouwen, voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m<sup>2</sup>, waarvan een groot deel op lange termijn verhuurd is aan openbare instellingen (> 65%). De reële waarde van haar portefeuille wordt op 30 juni 2013 op 2.044,5 miljoen € geraamd.

De Vennootschap legt er zich op toe haar huidige portefeuille op te waarderen en elke investeringskans te grijpen die waarde kan creëren voor haar aandeelhouders.

Befimmo is sinds haar oprichting genoteerd op NYSE Euronext Brussels en is sinds maart 2009 ook opgenomen in de BEL 20. Ze hanteert een doordachte strategie om haar resultaten op de lange termijn te optimaliseren.

In haar strategische denkoefeningen houdt de Vennootschap heel sterk rekening met de impact van Duurzame Ontwikkeling, en in haar dagelijkse werking staat de naleving van de regels inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen steeds centraal.



## **Aanvullende inlichtingen:**

Befimmo NV - Waversesteenweg 1945 - 1160 Brussel

Tel.: +32 2 679 38 60 - Fax: +32 2 679 38 66

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



# **Befimmo**

**Fotograaf:**

Jean-Michel Byl