

## 4 Samenvatting van het Prospectus

---

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding tot het Prospectus. Ze bevat bepaalde essentiële informatie van dit Prospectus maar echter niet alle informatie die belangrijk kan zijn voor de beleggers, en moet dus samen worden gelezen met het Prospectus.

De beleggers moeten hun beslissing om op de Obligaties in te schrijven baseren op een grondig onderzoek van het Prospectus en niet alleen van deze samenvatting.

Het Prospectus is beschikbaar in het Frans en in het Nederlands. De samenvatting is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Nederlands. De Emittent is verantwoordelijk voor de vertaling en de coherentiecontrole tussen de Franse en Nederlandse versies van het Prospectus en de samenvatting. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Franse en Nederlandse versies van het Prospectus zal de Franse versie primeren. Met voorbehoud van sommige beperkingen als beschreven in hoofdstuk 3, punt 3.12 ("**Beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus**"), zijn exemplaren van de Nederlandse versie en van de Franse versie van het Prospectus, de samenvatting en elke eventuele aanvulling hieraan beschikbaar bij de Emittent (+32 (2) 679 38 60) gratis op aanvraag vanaf 6 december 2011. Het Prospectus en elke eventuele aanvulling hieraan kunnen eveneens worden geraadpleegd op de websites van Befimmo ([www.befimmo.be](http://www.befimmo.be)), van de FSMA ([www.fsma.be](http://www.fsma.be)) en van de Managers ([www.bnpparibasfortis.be/emissies](http://www.bnpparibasfortis.be/emissies)), ([www.kbc.be/obligaties](http://www.kbc.be/obligaties)), ([www.dexia.be/befimmoll/nl](http://www.dexia.be/befimmoll/nl)), ([www.degroof.be](http://www.degroof.be)) en ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)) en dit vanaf 6 december 2011.

De woorden en uitdrukkingen gedefinieerd in het Prospectus hebben dezelfde betekenis in deze samenvatting.

De Vennootschap of haar Zaakvoerder kunnen niet burgerlijk aansprakelijk worden gesteld voor de samenvatting of de vertaling ervan, tenzij deze samenvatting of deze vertaling bedrieglijk, onjuist of tegenstrijdig zou zijn met andere vermeldingen in het Prospectus.

Wanneer m.b.t. de informatie in het Prospectus een rechtsvordering wordt ingesteld, zou het kunnen dat de eiser, afhankelijk van de nationale wetgeving van het land waar de rechtbank gevestigd is, voor het begin van de rechtsprocedure, de kost van de vertaling van het Prospectus moet dragen.

### 4.1 Samenvatting van de belangrijkste risicofactoren<sup>11</sup>

De beleggers wordt verzocht rekening te houden met de risico's beschreven in hoofdstuk 1 "**Risicofactoren**" en hieronder samengevat, de onzekerheden en alle andere relevante informatie vervat in dit Prospectus alvorens een beleggingsbeslissing te nemen. Deze risico's zouden immers een impact kunnen hebben op het vermogen van de Emittent om zijn verplichtingen die voortvloeien uit de Obligaties na te leven en zouden bijgevolg aanleiding kunnen geven tot een verlies voor de beleggers van hun hele of gedeeltelijke belegging. De beleggers worden er bovendien ook op gewezen dat de volgende lijst van risicofactoren niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van de informatie die gekend was op de Datum van het Prospectus. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's, of risico's waarvan op de Datum van het Prospectus niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie, kunnen bestaan.

Bepaalde risico's verbonden aan Befimmo's activiteit worden versterkt door de huidige moeilijke economische conjunctuur.

---

<sup>11</sup> Punt 4 van Bijlage IV en punt 2 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.

#### 4.1.1 Belangrijkste risico's verbonden aan de Emittent en aan zijn activiteiten

- **Huurmarktrisico:** de Brusselse vastgoedmarkt wordt vandaag gekenmerkt door een aanbod dat groter is dan de vraag. De sectorgebonden concentratie van haar portefeuille op de kantoorvastgoedmarkt en de geografische concentratie in Brussel maken de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt. Hierdoor krijgt de Vennootschap tevens te maken met het risico verbonden aan de bezetting van haar gebouwen;
- **Dichtheidsrisico:** elke belegging, zelfs in onroerende goederen, houdt bepaalde risico's in. De portefeuille van Befimmo is weinig gediversifieerd op sectoraal en geografisch vlak (kantoorgebouwen die hoofdzakelijk in Brussel en in zijn Economisch Hinterland gelegen zijn (72,9% op 30 september 2011)). Ook commercieel is de diversifiëring niet groot (de huur betaald door de Belgische Staat als huurder vertegenwoordigt 49,41% van de totale huurinkomsten op 30 september 2011);
- **Risico's in verband met de huurders:** de Vennootschap is blootgesteld aan de risico's inzake het vertrek of het financieel onvermogen van haar huurders, en aan het risico op leegstand;
- **Risico inzake de reële waarde van de gebouwen:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico van schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die uit onafhankelijke expertises blijkt. Dit heeft een effect op het nettoresultaat en op de schuldratio<sup>12</sup> van de Vennootschap;
- **Risico verbonden aan een ontoereikende verzekeringsdekking:** voor de Vennootschap bestaat het risico dat ernstige schadegevallen (brand, ontploffing, enz.) haar gebouwen treffen; om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (die de risico's op brand, storm, waterschade, enz. dekken). Op 30 september 2011 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grond) van ongeveer 1.862 miljoen €;
- **Risico op waardevermindering van de gebouwen:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico op waardevermindering van haar gebouwen door de slijtage als gevolg van hun gebruik;
- **Risico's in verband met de uitvoering van grote werken:** de Vennootschap is blootgesteld aan de risico's op vertraging, budgetoverschrijding en organisatorische problemen bij de uitvoering van grootscheepse werken in de gebouwen uit haar portefeuille;
- **Inflatie- en deflatierisico's:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat de kosten die de Vennootschap moet dragen (renovatiewerken, enz.) geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex (de basis waarop de huurprijzen geïndexeerd worden);
- **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 (beheerders van gebouwen, aannemers, enz.);
- **Risico's verbonden aan fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat bij transacties verborgen passiva op de Vennootschap worden overgedragen;
- **Specifieke risico's bij transacties buiten België of Luxemburg:** de Vennootschap heeft minder ervaring en is ook niet zo vertrouwd met de buitenlandse markten en met de mogelijke contractpartijen;
- **Risico's met betrekking tot regelgeving en milieu:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico op niet-naleving van de alsmaar complexere reglementaire vereisten, onder meer op vlak van het milieu en de brandveiligheid. Bovendien wordt de Vennootschap in dit kader geconfronteerd met milieurisico's verbonden aan de verwerving of de eigendom van de gebouwen en aan het risico dat stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen of andere vergunningen niet worden verkregen, vernieuwd of geannuleerd; de evolutie van de regelgeving, onder meer op het vlak van fiscaliteit (meer bepaald rekening houdend met de

<sup>12</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

begrotingsmaatregelen aangekondigd door de regering in wording onder andere op vlak van notionele interest), milieu, stedenbouw, vervoersbeleid en duurzame ontwikkeling, en nieuwe maatregelen wat betreft de mogelijkheid om gebouwen te verhuren en bepaalde vergunningen te vernieuwen, die aan de Vennootschap en/of haar filialen zouden kunnen worden opgelegd, zouden een impact kunnen hebben op haar rentabiliteit van de Vennootschap en op de waarde van haar portefeuille;

- **Risico in verband met het verloop van het personeel:** gezien haar team (bestaande uit 37 personen op 30 september 2011) vrij klein is, is de Vennootschap blootgesteld aan een bepaald risico dat de organisatie verstoord wordt wanneer bepaalde kernmedewerkers weggaan;
- **Risico van een rechtszaak:** de Vennootschap is in rechtszaken verwickeld, en kan dat ook in de toekomst nog zijn.

#### 4.1.2 Belangrijkste financiële risico's

- **Risico's in verband met de financieringskosten:** de huidige schuld van de Vennootschap berust voor een groot deel op leningen met vlottende rentevoeten. Het resultaat is gevoelig voor de evolutie van de rentevoeten. Een verhoging van de financiële lasten van de Vennootschap zou ook een impact op haar rating kunnen hebben; een neerwaartse herziening van de rating zou bijkomende financiële kosten meebrengen en dit zou een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de beleggers en, in voorkomend geval, op de koers van de Obligaties op de secundaire markt;
- **Risico verbonden aan de schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten:** de schommeling in de vooruitzichten aangaande de evolutie van de rentevoeten op korte termijn zou een schommeling in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten kunnen meebrengen;
- **Liquiditeitsrisico:** Befimmo is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat kan voortvloeien uit een tekort aan liquide middelen wanneer haar financieringscontracten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet zouden vernieuwd worden of zouden worden opgezegd;
- **Risico verbonden met de bancaire tegenpartijen:** bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een indekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven;
- **Risico met betrekking tot de covenants bij de financieringscontracten:** de Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting inhouden om vervroegd terug te betalen in het geval de verbintenissen met betrekking tot bepaalde ratio's, aangegaan bij de ondertekening van het contract ("covenants"), niet zouden worden nagekomen;
- **Wisselkoersrisico:** tot op heden belegt Befimmo uitsluitend in de eurozone en is de Vennootschap niet van plan voor haar vastgoedbeleggingen wisselkoersrisico's te nemen. Ze kan niettemin financieringen in buitenlandse deviezen aangaan (vb. US \$) die onmiddellijk ingedekt zouden worden tegen wisselkoersrisico's door de aankoop van wisselkoerscontracten (wisselkoersswap);
- **Risico's in verband met het statuut van Vastgoedbevak:** in het geval van verlies van de vergunning als Vastgoedbevak, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal stelsel voor Vastgoedbevaks genieten. Daarnaast wordt het verlies van deze erkenning meestal beschouwd als een geval van vervroegde terugbetaling, door verval van de termijnbepaling ("acceleration") van de kredieten die de Vennootschap aanging. De Vennootschap is onderhevig aan het risico van toekomstige wijzigingen in het stelsel van de Vastgoedbevaks dat, onder andere, een daling van de resultaten of van de intrinsieke waarde tot gevolg kan hebben;

- **Risico's verbonden met de evolutie van de Europese regelgeving:** de Vennootschap kan ook invloed ondergaan van de invoering in de Belgische wetgeving van de OPCVM IV-Richtlijn, de AIFM-Richtlijn en de *European Market Infrastructure Regulation (EMIR)* Verordening en hun uitvoeringsmaatregelen; meer bepaald door het feit dat de Vennootschap, naar aanleiding van meer uitvoerige of nieuwe wettelijke voorzieningen betreffende beheersystemen, intern controlebeheer van belangenconflicten en risicobeheer, haar bestaande regels, bevoegdheden of procedures op dat vlak moeten aanpassen. Dit zou tot gevolg hebben dat de Vennootschap waarschijnlijk blootgesteld zal worden aan aanzienlijke marges op haar indekkingsinstrumenten en veel tijd en middelen zou besteden aan de omzetting van deze bepalingen.

#### 4.1.3 Belangrijkste risicofactoren met betrekking tot de Obligaties

- **Risico op renteschommelingen:** een rentestijging op de markt kan een negatieve invloed hebben op de waarde van de Obligaties op de secundaire markt. De gevoeligheid van de waarde van de Obligaties aan de schommelingen van de rentevoeten vertoont een positieve correlatie met hun duur;
- **Risico verbonden aan de marktwaarde van de Obligaties:** elke verkoop van een Obligatie vóór haar vervaldatum gebeurt tegen de waarde die dan op de secundaire markt geldt (onder meer afhankelijk van de rentevoet op de markt en het kredietrisico van de Emittent). Deze prijs kan onder de Nominale waarde van de Obligaties liggen;
- **Liquiditeitsrisico:** er zal een aanvraag ingediend worden om de Obligaties te kunnen verhandelen op de gereguleerde markt van NYSE Euronext Brussels. Het is niet mogelijk om te voorzien tegen welke koersen de Obligaties op de beurs zullen kunnen worden verhandeld. Niets waarborgt de ontwikkeling van een actieve markt die de verhandeling van de Obligaties na hun notering mogelijk maakt. De markt van de Obligaties kan beperkt en weinig liquide zijn. De prijs van de Obligaties kan volatiel zijn;
- **Risico op vervroegde terugbetaling:** in de voorwaarden van de Obligaties is voorzien dat de Emittent zich het recht voorbehoudt om via een opzeg van minstens 30 dagen alle Obligaties vervroegd terug te betalen in geval van wijzigingen in de fiscale wetgeving. Als de mogelijkheid van vervroegde terugbetaling zich voordoet, kan dit de waarde van de Obligaties beïnvloeden;
- **Risico verbonden aan de schuldratio:** de Emittent kan in de toekomst eventueel beslissen om de ratio van zijn schuld te verhogen. Dit kan bijgevolg de waarde van de Obligaties op de secundaire markt doen dalen;
- **Risico op obligaties zonder zekerheid:** de vordering van de Obligatiehouders is een gewone schuldvordering en geniet niet de waarborg van een derde. De Obligaties zullen achtergesteld zijn aan de bevoorrechte schulden die de Emittent eventueel kan aangaan;
- **Risico verbonden aan de Belgische wet op de insolventie:** de Emittent is een Belgische vennootschap en zijn maatschappelijke zetel ligt in België. Hij is bijgevolg onderworpen aan de wetgeving inzake insolventie en de procedures die van toepassing zijn in België, waaronder de Belgische regelgeving inzake frauduleus verkeer ("*actio pauliana*") voor de bescherming van de schuldeisers;
- **Risico verbonden aan de vertegenwoordiging van de Obligatiehouders:** de voorwaarden van de Obligaties bevatten bepalingen over de Algemene Vergadering van Obligatiehouders en beogen in het bijzonder de besluiten die de rechten van deze Obligatiehouders kunnen beïnvloeden (*infra*, punt 7.17);
- **Risico's verbonden aan de wijzigingen in de bestaande wetgeving:** de voorwaarden van de Obligaties zijn gebaseerd op de Belgische wetgeving die op de Datum van deze Prospectus van kracht is. Er kan geen enkele garantie worden gegeven over de impact van een gerechtelijke uitspraak of wijziging in de Belgische wetgeving of in de officiële toepassing, interpretatie of administratieve praktijk, die zich zou voordoen na de datum van de Obligaties.

- **Risico verbonden aan het Clearingsysteem voor de overdracht, betaling en alle communicatie:** de Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde effecten en zullen worden vertegenwoordigd door inschrijving in de registers van het Clearingsysteem; de Emittent en de Agent zijn niet verantwoordelijk voor de correcte uitvoering door het Clearingsysteem of door de deelnemers aan het Clearingsysteem van hun verbintenissen overeenkomstig de regels en hun operationele procedures die op elk van hen van toepassing zijn; elke Obligatiehouder moet de procedures van het Clearingsysteem, Euroclear en Clearstream Luxemburg naleven om de betalingen die voortvloeien uit de Obligaties te ontvangen; de Emittent is hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk;
- **Risico verbonden aan de uitgifte van de Obligaties ('Delivery versus Payment') en aan de afwezigheid van segregatie van de bedragen ontvangen door de Domiciliëringsagent uit hoofde van de Obligaties:** de Obligaties worden door de Emittent uitgegeven en afgeleverd tegen volledige betaling ('Delivery versus Payment') door de Domiciliëringsagent (handelend als gevolmachtigde van de Managers) van het bedrag dat overeenstemt met de netto-opbrengst van de inschrijvingen die de Managers verzamelden. Bij gebrek aan dergelijke betaling zullen de Obligaties niet door de Emittent worden uitgegeven en zullen de beleggers geen enkele mogelijkheid hebben tot beroep tegen de Emittent. Voor elke betaling aan de Obligatiehouders, zal de Domiciliëringsagent de relevante rekening van de Emittent debiteren en dat geld gebruiken om de Obligatiehouders te betalen; de betaling aan de Domiciliëringsagent van elk verschuldigd bedrag uit hoofde van de Obligaties is bevrijdend voor de Emittent; de Domiciliëringsagent is niet verplicht tot segregatie van de bedragen ontvangen uit hoofde van de Obligaties; in de veronderstelling dat de Domiciliëringsagent failliet zou gaan, moeten de Obligatiehouders die bedragen terugvorderen van de Domiciliëringsagent in overeenstemming met de toepasselijke wetten inzake faillissementen;
- **Risico verbonden aan de afwezigheid van goedkeuring van de clause van Controlewijziging door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent:** de modaliteiten van de Obligaties schrijven voor dat in geval van een Controlewijziging gevolgd door een *Rating Downgrade*, de jaarlijkse rentevoet zal verhoogd worden met 1,25% vanaf de Interestperiode volgend op de *Rating Downgrade*; zolang die clause van Controlewijziging niet wordt goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van de Emittent, is ze niet van kracht. Mocht de clause van Controlewijziging niet goedgekeurd worden tegen het einde van de maand april 2012, zal de Initiële Rentevoet ambtshalve verhoogd worden met 0,2% (onafhankelijk van enige *Rating Downgrade*) vanaf de Interestperiode die op 30 december 2012 aanvangt;
- **Fiscaal risico:** de Belgische regering die momenteel in wording is, kondigde in het kader van begrotingsmaatregelen aan dat het belastingtarief op rente voor natuurlijke personen (en het tarief van de roerende voorheffing) op 21% zou gebracht worden (in de plaats van 15% momenteel); personen die meer dan 20.000 € per jaar roerende inkomsten hebben, zouden eveneens onderworpen worden aan een bijbelasting van 4 % op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20.000 €; het tarief van de taks op de beursverrichtingen en het plafond van deze belasting zouden met 30% verhoogd worden. Deze wijzigingen kunnen nog aangepast worden en bijkomende wijzigingen zijn niet uit te sluiten. De betaling van de interest op Obligaties en de gerealiseerde winst van de Obligatiehouder op het ogenblik van de verkoop of terugbetaling van de Obligaties kan worden onderworpen aan belastingen in zijn/haar woonland of in andere rechtsgebieden waar een belasting is voorzien; potentiële beleggers worden geadviseerd om advies te vragen van een belastingadviseur (zie ook in hoofdstuk 8 ("Fiscaal stelsel"));
- **Risico gebonden aan de EU Spaarrichtlijn:** een voorstel van vordering werd gepubliceerd over de wijzigingen die aan de EU Spaarrichtlijn (EU Richtlijn van de Raad 2003/48/EG); eenmaal aangenomen, zal zij de huidige toepasbare reglementering wijzigen; indien een betaling moet worden gedaan of gerecupereerd via een betaalagent die is gevestigd in een land dat het fiscaal regime toepast van bronheffing (onder andere Groothertogdom Luxemburg, Oostenrijk en Zwitserland) en indien een fiscaal bedrag of een bedrag in verband met een belasting, van deze

betaling moet worden afgehouden, zullen noch de Emittent, noch de Agent, noch enige andere persoon verplicht zijn om bijkomende bedragen te betalen aan de Obligatiehouders en zullen zij niet verplicht zijn om de Obligatiehouders te vergoeden voor de afhouding van bedragen die zij ontvangen ten gevolge van dergelijke bronheffingen.

## 4.2 Informatie over de Emittent

### 4.2.1 Geschiedenis en evolutie van Befimmo

Befimmo CommVA werd in 1995 opgericht door Bernheim-Comofi NV, vandaag AG Real Estate genoemd.

Befimmo is sinds 29 november 1995 erkend als Vastgoedbevak.

In de loop van haar 16-jarig bestaan heeft Befimmo door diverse verwervingen, inbrengen, fusies en splitsingen een vastgoedpatrimonium opgebouwd.

### 4.2.2 Activiteiten van Befimmo

Befimmo is een openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal (Vastgoedbevak) naar Belgisch recht. De Vennootschap valt onder de juridische voorschriften inzake Vastgoedbevaks. Het gaat meer bepaald om de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (de "**Wet van 20 juli 2004**"), en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks (het "**Koninklijk Besluit van 7 december 2010**").

Befimmo is een Vastgoedbevak die gespecialiseerd is in beleggingen in kantoorgebouwen, hoofdzakelijk gelegen in stadscentra, in het bijzonder Brussel. Haar portefeuille op 30 september 2011 omvat 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. De portefeuillewaarde wordt op 1,9 miljard € geraamd, bij een beurskapitalisatie van zowat een miljard €.

Befimmo, genoteerd op NYSE Euronext Brussels en opgenomen in de BEL20, hanteert een gezonde en doordachte strategie gericht op het optimaliseren van haar resultaten op lange termijn.

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.

De Vennootschap is overwegend actief in Brussel en zijn Economisch Hinterland (waar zich 72,9% van Befimmo's portefeuille bevindt), alsook in Vlaanderen (18,5%), in Wallonië (4,5%) en in het Groothertogdom Luxemburg (4,2%) (situatie op 30 september 2011).

De voorrang blijft naar de Belgische markt gaan. Niettemin kan Befimmo nieuwe beleggingen over de grenzen bekijken, zoals eerder in Luxemburg stad. Deze moeten dan wel te vinden zijn in andere landen van de eurozone met mooie groei mogelijkheden en een wetgeving die de specifieke fiscale transparantie van de Vastgoedbevaks garandeert, en meer bepaald in steden waar de vastgoedsector voldoende liquiditeit geniet en voldoende diepgang heeft. In dit stadium lijkt volgens Befimmo, buiten het Groothertogdom Luxemburg, enkel de Parijse markt aan deze criteria te beantwoorden. Tot op vandaag heeft Befimmo evenwel nog geen enkele belegging op die markt gedaan.

### 4.2.3 Algemene inlichtingen

#### Maatschappelijk kapitaal en geconsolideerd boekhoudkundig eigen vermogen

Per 30 september 2011 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Befimmo 253.194.780,59 €. Het wordt vertegenwoordigd door 17.427.474 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort.

Per 30 september 2011, bedraagt het totale geconsolideerde boekhoudkundig eigen vermogen (groepsaandeel) 1.015,7 miljoen €, in vergelijking met 1.008,5 miljoen € op 31 maart 2011. De intrinsieke waarde (groepsaandeel) bedraagt bijgevolg 60,50 € per aandeel op 30 september 2011 in vergelijking met 60,07 € per aandeel op 31 maart 2011.

#### Rechtsvorm

De Vennootschap is een commanditaire vennootschap op aandelen (CommVA).

Een CommVA bestaat uit twee categorieën van vennoten:

- de beherende vennoot, wiens naam kan verschijnen in de vennootschapsnaam en die onbeperkt aansprakelijk is voor alle schulden van de Vennootschap;
- de aandeelhouders (of stille vennoten) die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng. Ze zijn dus niet hoofdelijk en solidair aansprakelijk.

Een CommVA wordt bestuurd door één of meerdere statutaire zaakvoerders.

#### Corporate governance

De beherende vennoot van Befimmo CommVA is Befimmo NV, die eveneens als enige statutair Zaakvoerder fungeert. Befimmo NV staat onder controle van AG Real Estate Asset Management.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV, is als volgt samengesteld: Alain Devos, Benoît De Blicck (gedelegeerd voor het dagelijks bestuur), Arcade Consult BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger André Sougné, Benoît Godts, Marc Van Heddeghem, Roude BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Jacques Rousseaux, Hugues Delpire en Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Etienne Dewulf.

De vaste vertegenwoordiger van Befimmo NV bij Befimmo CommVA is Benoît De Blicck.

De effectieve bedrijfsleiders van de Vennootschap zijn Benoît De Blicck, chief executive officer, Martine Rorif, chief operating officer, Jeannine Quaetaert, secretary general en Laurent Carlier, chief financial officer.

De Commissaris van de Vennootschap is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck en mevrouw Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisoren, die gezamenlijk optreden, voor een periode van drie jaar vanaf 1 oktober 2010 (de "Commissaris").

#### 4.2.4 Aandeelhouderstructuur<sup>13</sup>

De Venootschap voorziet in een statutaire meldingsdrempel van 3% voor de toepassing van de wettelijke regels inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Volgens de laatste ontvangen transparantieverklaringen, ziet de aandeelhouderstructuur van Befimmo er als volgt uit:

<b>AANDEELHOUDERSCHAP</b>	<b>Aantal aangegeven stemrechten op datum van de verklaring</b>	<b>%</b>
<b>Kennisgever(s)</b>		
<b>AG Insurance en verbonden bedrijven</b>	<b>3 156 080</b>	<b>18,1</b>
<b>Befimmo's Dochterondernemingen<sup>14</sup></b>		
Meirfree NV	424 914	2,4
Vitalfree NV	212 457	1,2
<b>Free float</b>	<b>13 634 023</b>	<b>78,2</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>17 427 474</b>	<b>100</b>

Befimmo heeft geen weet van het bestaan van aandeelhoudersovereenkomsten.

#### 4.2.5 Rating<sup>15</sup>

De Emittent geniet de financiële rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de lange termijn afgeleverd door het ratingagentschap Standard & Poor's dat bevestigd werd op 5 oktober 2011. De rating BBB/stabiel vooruitzicht bevindt zich in de categorie "Investment Grade".

Standard & Poor's is een entiteit die geregistreerd is voor de Verordening (EG) 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus.

De classificatie van de ratings kan worden geraadpleegd op de website van Standard & Poor's ([www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)).

Standard & Poor's documenteert de criteria die geleid hebben tot de rating BBB en vermeldt de gebeurtenissen die kunnen leiden tot een verslechtering van de solvabiliteit van de onderneming.

Voor de Obligaties werd echter geen rating gevraagd.

Een of meer onafhankelijke ratingbureaus kan/kunnen een rating toekennen aan de Obligaties. In dat geval zal/zullen de rating(s) worden toegekend door een of meer ratingbureaus die gevestigd zijn in de Europese Unie en de registratie als voorzien in Verordening (EG) 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus heeft gevraagd.

De rating van de Obligaties hoeft niet noodzakelijk dezelfde te zijn als deze van de Emittent. Er dient op gewezen te worden dat:

- de ratings niet de potentiële impact kunnen weergeven van alle risico's verbonden aan structurele factoren, marktfactoren of andere factoren die beschreven worden in hoofdstuk 1 van het Prospectus en aan alle andere factoren die de waarde van de Obligaties kunnen beïnvloeden;

<sup>13</sup> Punt 18.1 van Bijlage I van de Verordening 809/2004.

<sup>14</sup> Sinds de fusie door overneming van Ringcenter NV door Befimmo CommVA op 22 juni 2011 bezitten Meirfree NV en Vitalfree NV, dochterondernemingen van Befimmo voor 100%, respectievelijk 424.914 en 212.457 aandelen.

<sup>15</sup> Punt 7.5 van Bijlage V van de Verordening 809/2004.



- een rating of afwezigheid van rating geen aanbeveling tot aankoop, verkoop of behoud van de Obligaties inhoudt;
- een rating te allen tijde kan worden geschorst, gewijzigd of ingetrokken door het betreffende Ratingbureau.

#### 4.2.6 Geselecteerde financiële informatie<sup>16</sup>

De gegevens hierna zijn overgenomen uit de financiële staten betreffende het vierde kwartaal afgesloten op 30 september 2011<sup>17</sup>, het halfjaar afgesloten op 31 maart 2011<sup>18</sup> en het halfjaar afgesloten op 30 september 2010 die zijn opgesteld overeenkomstig het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks, die het koninklijk besluit van 10 april 1995 op de Vastgoedbevaks wijzigt (**“Koninklijk Besluit van 21 juni 2006”**), en onderworpen zijn aan de controle door de Commissaris (beperkt nazicht voor de kwartaalrekeningen op 30 september 2011 en voor de halfjaarrekeningen de halfjaarrekeningen op 31 maart 2011; audit voor de jaarrekeningen op 30 september 2010). Het betreft de laatste financiële informatie die gecontroleerd werd<sup>19</sup>.

Bovendien bevinden de Commissarisverslagen over het boekjaar afgesloten op 30 september 2009 en het boekjaar afgesloten op 30 september 2008 zich respectievelijk op pagina 135 van het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 en pagina 108 van het jaarlijks financieel verslag 2007/2008.

---

<sup>16</sup> Punten 3.1 en 13 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>17</sup> De buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2011 keurde de wijziging van het sociaal boekjaar goed dat van 1 oktober tot 30 september liep, om het van 1 januari tot 31 december te laten lopen. Het huidig boekjaar zal een uitzonderlijke duur hebben van 5 trimesters.

<sup>18</sup> Punt 13.5.2 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

<sup>19</sup> Punt 13.4 van Bijlage IV van de Verordening 809/2004.

#### 4.2.6.1 Kerncijfers

Balans (gegevens op 30.09 - in duizenden €)	2008	2009	2010	2011
Goodwill	15 977	15 890	15 890	15 774
Vastgoedbeleggingen	1 886 500	1 922 893	1 922 611	1 959 810
Andere activa	69 273	50 612	46 574	54 840
<b>Totaal activa</b>	<b>1 971 751</b>	<b>1 989 395</b>	<b>1 985 075</b>	<b>2 030 424</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	966 809	988 367	1 017 445	1 015 732
Minderheidsbelangen	61 698	61 632	64 439	66 594
Financiële schulden	812 857	745 665	788 939	837 396
Andere verplichtingen	130 387	193 731	114 252	110 703
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1 971 751</b>	<b>1 989 395</b>	<b>1 985 075</b>	<b>2 030 424</b>

  

Resultatenrekening (gegevens op 30.09 - in duizenden €)	2008	2009	2010	2011
<b>Courant nettoresultaat</b>				
Nettohuurresultaat	109 161	118 645	123 452	124 268
Nettovastgoedkosten	-7 101	-4 544	-7 753	-5 618
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>102 060</b>	<b>114 101</b>	<b>115 699</b>	<b>118 650</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-11 888	-9 841	-12 512	-13 991
Andere operationele opbrengsten en kosten	1 255	1 874	8 970	-183
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8 801	213	215	15 041
<b>Nettovastgoedresultaat</b>	<b>100 228</b>	<b>106 347</b>	<b>112 372</b>	<b>119 517</b>
Financieel resultaat (uitgezonderd IAS 39 resultaat)	-36 846	-29 277	-22 792	-26 339
Belasting op het courant nettoresultaat	-646	-461	-651	-618
<b>Courant nettoresultaat</b>	<b>62 737</b>	<b>76 609</b>	<b>88 928</b>	<b>92 561</b>
<b>IAS 39 &amp; 40 resultaat</b>				
Verandering in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (±)	-6 316	-74 982	-34 557	-30 131
Verandering in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (±)	5 497	-35 006	-3 774	5 449
<b>IAS 39 &amp; 40 resultaat</b>	<b>-819</b>	<b>-109 988</b>	<b>-38 331</b>	<b>-24 682</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>61 918</b>	<b>-33 379</b>	<b>50 598</b>	<b>67 878</b>
Groepsaandeel	58 170	-34 499	46 659	63 883
Minderheidsbelangen	3 748	1 120	3 938	3 995

4.2.6.2 Geconsolideerde financiële kwartaalstaten op 30 september 2011

Geconsolideerde balans (in duizenden €)

<b>ACTIVA</b>	<b>30.09.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 985 411</b>	<b>1 905 723</b>
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 959 810	1 884 964
E. Andere materiële vaste activa	517	658
F. Financiële vaste activa	7 105	1 888
G. Vorderingen financiële leasing	2 205	2 323
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>45 014</b>	<b>79 352</b>
A. Activa bestemd voor de verkoop	-	37 647
B. Financiële vlottende activa	487	411
C. Vorderingen financiële leasing	60	58
D. Handelsvorderingen	17 004	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6 881	3 973
F. Kas en kasequivalenten	4 370	3 492
G. Overlopende rekeningen	16 212	14 296
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 030 424</b>	<b>1 985 075</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30.09.11</b>	<b>30.09.10</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 082 326</b>	<b>1 081 884</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 015 732</b>	<b>1 017 445</b>
A. Kapitaal	243 245	233 985
B. Uitgiftepremies	491 981	485 340
C. Eigen aandelen (-)	- 36 888	-
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	296 281	277 008
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	232 398	230 349
b. Nettoresultaat van het boekjaar	63 883	46 659
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>66 594</b>	<b>64 439</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>948 098</b>	<b>903 191</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>714 411</b>	<b>604 919</b>
B. Langlopende financiële schulden	696 934	584 796
a. Kredietinstellingen	403 481	425 552
c. Andere	293 453	159 245
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17 477	20 122
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>233 687</b>	<b>298 272</b>
A. Voorzieningen	2 954	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	142 460	205 967
a. Kredietinstellingen	142 460	205 967
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2 414	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	75 393	84 169
E. Andere kortlopende verplichtingen	43	-
F. Overlopende rekeningen	10 423	6 752
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 030 424</b>	<b>1 985 075</b>

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	30.09.11	30.09.10
I. (+) Huurinkomsten	124 457	124 012
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 189	- 560
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>124 268</b>	<b>123 452</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	6 938	5 572
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25 816	26 936
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-25 292	-26 109
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	503	106
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>132 234</b>	<b>129 956</b>
IX. (-) Technische kosten	-8 748	-9 417
X. (-) Commerciële kosten	- 770	- 948
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2 284	-2 124
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-1 540	-1 584
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 242	- 185
<b>(+/-) Vastgoedkosten</b>	<b>-13 584</b>	<b>-14 258</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>118 650</b>	<b>115 699</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-13 991	-12 512
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 183	8 970
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>104 477</b>	<b>112 157</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	15 041	215
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-30 131	-34 557
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>89 387</b>	<b>77 814</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	28 004	5 510
XX. (-) Interestkosten	-25 201	-20 704
XXI. (-) Andere financiële kosten	-23 694	-11 371
<b>(+/-) Financieel resultaat</b>	<b>-20 890</b>	<b>-26 566</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>68 496</b>	<b>51 249</b>
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	- 618	- 651
<b>(+/-) Belastingen</b>	<b>- 618</b>	<b>- 651</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>67 878</b>	<b>50 598</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	63 883	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN	3 995	3 938
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>3,80</b>	<b>2,78</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>67 878</b>	<b>50 598</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	63 883	46 659
MINDERHEIDSBELANGEN	3 995	3 938

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA onderwerp de kwartaalstaten op 30 september 2011 – uitzonderlijk – aan een beperkt nazicht.

#### 4.2.6.3 Geconsolideerde financiële staten over het halfjaar op 31 maart 2011

Geconsolideerde balans (in duizenden €)

ACTIVA	31.03.11	30.09.10
<b>I. Vaste activa</b>	<b>1 983 559</b>	<b>1 905 723</b>
A. Goodwill	15 774	15 890
C. Vastgoedbeleggingen	1 956 598	1 884 964
E. Andere materiële vaste activa	608	658
F. Financiële vaste activa	8 315	1 888
G. Vorderingen financiële leasing	2 264	2 323
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>39 567</b>	<b>79 352</b>
A Activa bestemd voor de verkoop	556	37 647
B. Financiële vlottende activa	236	411
C. Vorderingen financiële leasing	59	58
D. Handelsvorderingen	16 726	19 475
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3 655	3 973
F. Kas en kasequivalenten	4 744	3 492
G. Overlopende rekeningen	13 590	14 296
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2 023 126</b>	<b>1 985 075</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1 073 267</b>	<b>1 081 884</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1 008 544</b>	<b>1 017 445</b>
A. Kapitaal	233 985	233 985
B. Uitgiftepremie	485 340	485 340
D. Reserves	21 113	21 113
E. Resultaat	268 107	277 008
a. Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	211 428	230 349
b. Nettoresultaat van het boekjaar	56 679	46 659
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>64 722</b>	<b>64 439</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>949 859</b>	<b>903 191</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>721 788</b>	<b>604 919</b>
B. Langlopende financiële schulden	716 803	584 796
a. Kredietinstellingen	523 664	425 552
c. Andere	193 139	159 245
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 985	20 122
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>228 072</b>	<b>298 272</b>
A. Voorzieningen	3 014	1 383
B. Kortlopende financiële schulden	132 786	205 967
a. Kredietinstellingen	132 786	205 967
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	4 200	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	83 932	84 169
E. Andere kortlopende verplichtingen	43	-
F. Overlopende rekeningen	4 096	6 752
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>2 023 126</b>	<b>1 985 075</b>

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

	31.03.11	31.03.10
I. (+) Huurinkomsten	61 114	62 239
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 115	- 223
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>60 999</b>	<b>62 016</b>
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	4 085	2 936
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13 627	13 055
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13 119	-12 624
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	252	51
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>65 844</b>	<b>65 434</b>
IX. (-) Technische kosten	-4 314	-4 142
X. (-) Commerciële kosten	- 424	- 217
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1 302	- 970
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	- 766	- 837
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	- 24	- 121
(+/-) Vastgoedkosten	-6 831	-6 287
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>59 013</b>	<b>59 147</b>
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-7 530	-6 866
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	363	1 006
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>51 846</b>	<b>53 288</b>
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	14 746	-
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13 070	-19 655
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>53 523</b>	<b>33 633</b>
XIX. (+) Financiële opbrengsten	17 931	2 742
XX. (-) Interestkosten	-10 658	-10 661
XXI. (-) Andere financiële kosten	-1 672	-5 695
(+/-) Financieel resultaat	5 601	-13 613
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>59 124</b>	<b>20 020</b>
XXIII. (-) Vennootschapsbelasting	- 330	- 315
XXIV. (-) Exit taks	9	-
(+/-) Belastingen	- 321	- 315
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>58 803</b>	<b>19 705</b>
NETTORESULTAAT (groepsaandeel)	56 679	18 265
MINDERHEIDSBELANGEN	2 124	1 439
<b>GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>3,38</b>	<b>1,09</b>
Overige onderdelen van het totaalresultaat	-	-
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>58 803</b>	<b>19 705</b>
TOTAALRESULTAAT (groepsaandeel)	56 679	18 265
MINDERHEIDSBELANGEN	2 124	1 439

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA onderwerp de financiële staten over het halfjaar aan een beperkt nazicht.

4.2.6.4 Geconsolideerde financiële staten voor het maatschappelijk boekjaar 2009/2010

Geconsolideerde resultatenrekening (in duizenden €)

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

De rubriek “non controlling interests” komt overeen met de rubriek “minderheidsbelangen”.

## Geconsolideerde balans (in duizenden €)

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



## 4.3 Kerngegevens van het Aanbod

### 4.3.1 Achtergrond van het Aanbod

#### *Operationele strategie*

Befimmo wil haar strategie van voorzichtige groei voortzetten binnen haar marktsegment, namelijk kantoorgebouwen die voornamelijk gevestigd zijn in stadscentra, in het bijzonder in Brussel.

De schuldratio<sup>20</sup> van Befimmo bedroeg 45,06% op 30 september 2011. De LTV-ratio<sup>21</sup> was op die datum 42,51%

Befimmo wil, in “lopende” activiteit, haar schuldratio op een niveau rond 50% behouden, namelijk voldoende onder de maximumratio van 65% zoals gedefinieerd in de vastgoedbevakreglementering.

#### *Financiële strategie*

De uitgifte van Obligaties voor particulieren heeft tot doel bij te dragen tot het verzekeren van de algemene financieringsbehoeften van de Vennootschap en in het bijzonder de terugbetaling van bankkredieten.

In de huidige conjunctuur is het belangrijk dat de Vennootschap, naast bankfinancieringen, ook financieringen aangaat op de financiële markten, rechtstreeks bij particuliere en institutionele beleggers.

Eind 2010 had de Vennootschap een globaal herfinancieringsprogramma voor haar schulden opgesteld, onderverdeeld in de volgende doelstellingen:

- het aangaan van financieringen voor een bedrag van zowat 400 miljoen € in 2011/2012, door een specifieke nadruk te leggen op de diversificatie van de financieringsbronnen;
- het aangaan van financieringen voor een bedrag van zowat 500 miljoen € in 2012/2013, om te voldoen aan de eindvervaldagen in maart en juni 2013 (gesyndiceerde kredieten) via een combinatie van bankfinancieringen en marktinstrumenten.

De *Managers* Bank Degroof, Dexia Bank België NV en Fortis Bank NV maken deel uit van het gesyndiceerd krediet dat in 2013 vervalt.

In de loop van april 2011, deed Befimmo voor de eerste maal beroep op de markt van de privé-investeerders voor haar herfinanciering. Ze schreef een obligatielening uit met een duur van 6 jaar en een jaarlijks coupon van 4,5%, voor een bedrag van 162 miljoen €.

Gezien het succes van deze operatie besliste de Vennootschap om deze markt opnieuw aan te spreken in het kader van de voortzetting van de hernieuwing van haar financieringsbronnen.

De duur van de Obligaties kadert in het beleid van spreiding van de vervaldagen van de herfinanciering die de Vennootschap hanteert. Op 30 september 2011 heeft de schuld een gewogen gemiddelde duur van 3,79 jaar.

De geschatte totale kostprijs van de operatie, gebaseerd op een minimale uitgifte van 75 miljoen €, is geschat op 250.000 € en de netto-opbrengst is geschat op 74.991.500 €.

---

<sup>20</sup> De schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

<sup>21</sup> *Loan-to-value*: [(financiële schulden – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

#### 4.3.2 Indicatieve kalender van het Aanbod

De belangrijkste fasen van het openbaar Aanbod tot inschrijving op obligaties zijn:

6 december 2011 (voor de opening van de beurs)	publicatie van het Prospectus op de websites van de Emittent, de <i>Managers</i> en de FSMA
8 december 2011, 9u00	opening van de Inschrijvingsperiode
27 december 2011, 17u30	afsluiting van de Inschrijvingsperiode (behalve als deze al vervroegd is afgesloten)
Zo snel mogelijk na 27 december 2011 (of de vervroegde afsluiting)	publicatie van de resultaten van het Aanbod, met inbegrip van de netto- opbrengst van de uitgifte van de Obligaties
30 december 2011	betaling van de Uitgifteprijs
30 december 2011	Uitgiftedatum van de Obligaties
30 december 2011	toelating van de Obligaties tot de verhandeling op NYSE Euronext Brussels