

FLEXIBILITY

FULL SERVICE

SUSTAINABILITY

QUALITY

ACCESSIBILITY

◆ **RESHAPING THE WORKPLACE** ◆
JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2016

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG OVER DE MAATSCHAPPELIJKE REKENINGEN EN OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN OP 31 DECEMBER 2016, VOORGELEGD AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN 25 APRIL 2017 EN VASTGELEGD DOOR DE RAAD VAN BESTUUR OP 23 FEBRUARI 2017

Dit Jaarlijks Financieel Verslag wordt opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

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

Sinds enkele jaren volgt Befimmo de tendens om de financiële verslaggeving en de verslaggeving inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid te standaardiseren, om zo de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren. Ze sluit zich hiervoor aan bij de EPPRA reporting guidelines en bij de richtlijnen van het GRI-G4¹.

Bovendien zijn, sinds 3 juli 2016, de Richtlijnen “Alternative Performance Measures (APM)”² van de ESMA (“European Securities Markets Authority”) van kracht. De APM die in dit Jaarlijks Financieel Verslag opgenomen zijn, worden geïdentificeerd aan de hand van een voetnoot bij de eerste vermelding van de APM in dit Verslag. De volledige lijst van de APM's, hun definitie, hun nut en de reconciliatietabellen die hiermee verband houden, zijn opgenomen in Bijlage II van het huidig Verslag en zijn eveneens gepubliceerd op de website van Befimmo.



[WWW.BEFIMMO.BE/NL/INVESTORS/PUBLICATIES/PERSBERICHTEN/
ALTERNATIVE-PERFORMANCE-MEASURES](http://WWW.BEFIMMO.BE/NL/INVESTORS/PUBLICATIES/PERSBERICHTEN/ALTERNATIVE-PERFORMANCE-MEASURES)

Volgende verklarende icoontjes worden gebruikt:



“Markt”

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



WWW.BEFIMMO.BE

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



Begrippenlijst

Dit icoon verwijst naar de begrippenlijst, als bijlage bij dit Verslag, op pagina 202.

GRI-G4

Dit icoon verwijst naar de GRI-G4-richtlijnen. De index van de GRI-inhoud is gepubliceerd op de website van de Vennootschap (www.befimmo.be).

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Financieel Verslag is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Financieel Verslag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies zal de Franse versie primeren. Alle teksten werden geschreven en vertaald onder toezicht van Befimmo.

1. www.globalreporting.org

2. Voor meer informatie gelieve het Verslag “Final Report - ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures” te raadplegen op de website van de ESMA (www.esma.europa.eu).

PROFIEL

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

Befimmo is een vastgoedoperator die een strategie hanteert van specialist (“pure player”) in kantoorgebouwen gelegen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg. Haar portefeuille heeft een waarde van ongeveer 2,5 miljard € en omvat een honderdtal gebouwen voor een totale oppervlakte van meer dan 850.000 m².

→ “Vastgoedportefeuille, op pagina 29”

Befimmo stelt haar huurklanten kwaliteitsvolle gebouwen ter beschikking, die tegelijk flexibel, performant en goed uitgerust zijn en in de buurt van de grote verkeersassen liggen. Als specialist in kantoorgebouwen biedt Befimmo een brede waaier aan gepersonaliseerde en geïntegreerde diensten aan, en rust haar gebouwen optimaal uit om het dagelijks leven van haar huurklanten te vereenvoudigen. Door een vertrouwensrelatie met haar klanten op te bouwen, tracht Befimmo de bezettingsgraad van haar portefeuille hoog te houden, wat terugkerende en voorspelbare inkomsten oplevert.

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

→ “Identiteit en strategie, op pagina 20”

Befimmo is genoteerd op Euronext Brussels. Op 31 december 2016 heeft ze een beurskapitalisatie van 1,4 miljard €. Befimmo wil haar aandeelhouders een solide dividend aanbieden en een rendement dat volledig spoort met haar risicoprofiel.

2,5 MLD €
WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

>850.000 m²
TOTALE OPPERVLAKTE

1,4 MLD €
BEURSKAPITALISATIE

BEFB
LISTED
NYSE
EURONEXT

INHOUDSTAFEL

	PROFIEL
1	RISICOFACTOREN
10	RESHAPING THE WORKPLACE
12	BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS
15	BEHEERSVERSLAG
16	HISTORIEK VAN BEFIMMO
18	KERNCIJFERS
20	IDENTITEIT EN STRATEGIE
23	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2016
24	LOPENDE PROJECTEN
29	VASTGOEDVERSLAG
29	VASTGOEDPORTEFEUILLE
35	GEOGRAFISCHE SITUATIE VAN DE BEFIMMO-PORTEFEUILLE
36	GEBOUWEN UIT DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO
40	KANTOORVASTGOEDMARKTEN
46	CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPRT
49	FINANCIEEL VERSLAG
50	FINANCIËLE STRUCTUUR
52	FINANCIËLE RESULTATEN
54	BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN)
56	EPRA BEST PRACTICES
65	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING
66	VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE
72	BEFIMMO OP DE BEURS
72	BEFIMMO-AANDEEL
74	DIVIDEND VAN HET BOEKJAAR 2016
75	AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR
75	AANDEELHOUDERSAGENDA
77	MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID
117	CORPORATE-GOVERNANCEVERKLARING
145	FINANCIËLE STATEN
193	ALGEMENE INLICHTINGEN
201	BIJLAGEN
202	BIJLAGE I: BEGRIPPENLIJST
209	BIJLAGE II: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES
212	BIJLAGE III: UITTREKSELS VAN DE STATUTEN
221	BIJLAGE IV: SPREIDING VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER DOCHTERONDERNEMING

RISICOFACTOREN

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

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

BELANGRIJKSTE MARKTGEBONDEN RISICO'S

RISICO VAN GEOGRAFISCHE EN SECTORCONCENTRATIE

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De portefeuille van Befimmo is sectoraal en geografisch niet erg gediversifieerd. Deze portefeuille bestaat uit kantoorgebouwen die voornamelijk in Brussel en zijn economisch Hinterland gelegen zijn (68,4%¹ van de portefeuille op 31 december 2016). De leegstandsgraad van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt bedraagt 9,30%² op 31 december 2016 tegenover 10,10% eind 2015. De portefeuille van Befimmo is verhuurd aan een bezettingsgraad³ van 94,79% op 31 december 2016 tegenover 94,15% eind 2015.

 Begrippenlijst

 "Vastgoedportefeuille, op pagina 29"

POTENTIËLE IMPACT

Door deze geografische en sectorconcentratie is de Vennootschap gevoelig voor de evolutie van de Brusselse kantoorvastgoedmarkt, die onder meer gekenmerkt wordt door de grote aanwezigheid van de Europese instellingen en de daaraan verbonden activiteiten.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

 "Identiteit en strategie, op pagina 20"

RISICO'S VAN HUURLEEGSTAND

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

Momenteel wordt de kantoorvastgoedmarkt gekenmerkt door een aanbod dat de vraag overtreft. Op 31 december 2016 bedraagt de bezettingsgraad³ van de Befimmo-portefeuille 94,79% (ten opzichte van 94,15% op 31 december 2015). De Vennootschap is blootgesteld aan de risico's die verband houden met het vertrek van haar huurders en de heronderhandeling van hun huurovereenkomsten. Het gaat onder meer om volgende risico's: het risico van verlies en/of daling van inkomsten, het risico van de negatieve omslag van de huurprijzen, het risico van druk op de voorwaarden voor

1. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

2. Bron: CBRE op 31 december 2016.

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

vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, het risico van de daling van de reële waarde, enz. Befimmo wordt ook blootgesteld aan de impact van beleidsmatige beslissingen van haar huurders om hun behoeften aan kantooroppervlaktes te optimaliseren.

POTENTIËLE IMPACT

Dit risico zou concreet kunnen leiden tot een daling van de bezettingsgraad en tot een lager operationeel resultaat van de portefeuille. Op jaarbasis op 31 december 2016 zou een schommeling van 1% in de bezettingsgraad van de portefeuille van de Vennootschap een weerslag van zowat 2,1 miljoen € op het operationeel vastgoedresultaat kunnen hebben, van 0,08 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,08% op de schuld ratio.

De directe kosten die aan de huidige huurleegstand verbonden zijn, d.w.z. de kosten en taksen op leegstaande gebouwen, worden op jaarbasis op -4,05 miljoen € geraamd. Dit vertegenwoordigt ongeveer 2,94% van de totale huurinkomsten.

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

MAATREGELEN OM DE RISICO'S TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om deze risico's te beperken, investeert de Vennootschap in kwaliteitsgebouwen. Ze beschikt over een professioneel commercieel team dat zich toelegt op het vinden van nieuwe bezetters en dat de relatie met haar klanten actief beheert. Omdat de tevredenheid van de huurders een prioriteit is, stelt Befimmo alles in het werk om haar gebouwen uit te rusten zoals het hoort.

Bovendien biedt ze een gepersonaliseerde en volledige service aan om het dagelijks leven van haar huurders te vereenvoudigen.

→ "Identiteit en strategie, op pagina 20"

→ "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid – De huurders, op pagina 105"

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 deel van haar vastgoedportefeuille te verhuren op basis van lange-termijn-huurovereenkomsten en/of "multi-let"-verhuringen, wat het mogelijk maakt om de huurrisico's te spreiden. Op 31 december 2016 ligt de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van Befimmo op 8,07 jaar.

RISICO'S IN VERBAND MET DE HUURDERS

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

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

POTENTIËLE IMPACT

Het financieel onvermogen van huurders kan leiden tot een verlies van huurinkomsten, een stijging van huurlasten omdat ze niet meer kunnen gecupereerd worden en onverwachte leegstand. Zoals beschreven in de risico's van huurleegstand, wordt de Vennootschap dan blootgesteld aan het risico van druk op de voorwaarden voor vernieuwingen en de toekenning van huurvrije periodes, enz. De balans op leeftijd van de handelsvorderingen is opgenomen in de financiële staten (nota 32 op pagina 174 van dit Jaarlijks Financieel Verslag 2016).

MAATREGELEN OM DE RISICO'S TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om het wanbetalingsrisico te beperken, analyseert de Vennootschap vooraf de financiële gezondheid van haar potentiële klanten. Bovendien wordt, zoals gebruikelijk op de markt, van de huurders uit de privésector een huurwaarborg gevraagd. Huurders uit de overheidssector (Belgische Staat, Vlaams Gewest en Europese instellingen), die een groot aandeel in de portefeuille van de Vennootschap vertegenwoordigen (65,74%¹ op 31 december 2016), geven meestal geen huurwaarborg, maar vertonen een beperkter risicoprofiel. Daarnaast wordt er een procedure van regelmatige opvolging van de onbetaalde vordering toegepast.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

G4-2

RISICO VERBONDEN AAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van negatieve schommelingen in de reële waarde van haar portefeuille, die blijkt uit de driemaandelijke onafhankelijke expertises die de vastgoedexperts uitvoeren. Daarnaast is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van de over- of onderwaardering van de gebouwen door de vastgoedexperts ten opzichte van de werkelijke marktsituatie.

Een variatie van de waarde van de gebouwen kan voortvloeien uit verschillende factoren eigen aan het gebouw (variatie van zijn bezetting, technische staat, enz.) en/of eigen aan zijn omgeving (algemene evolutie van de economie en de rentevoeten, reglementair kader, geopolitieke context, enz.)

Dit risico is nog nadrukkelijker aanwezig in marktsegmenten waarin het beperkte aantal transacties de experts weinig vergelijkingspunten geeft. Dit is in zekere mate nog het geval voor de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel (9,4%² van de portefeuille) en algemener in de Belgische provinciesteden.

1. Berekend op basis van de lopende jaarlijkse huurinkomsten op 31 december 2016.

2. Berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016.

POTENTIËLE IMPACT

De negatieve variatie in de reële waarde van de portefeuille heeft een effect op het nettoresultaat, op het eigen vermogen en op de schuld³- en de LTV⁴-ratio van de Vennootschap. Een sterke negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille zou een impact kunnen hebben op het vermogen van de Vennootschap om een dividend⁵ uit te keren, indien de gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde, de totale waarde van de uitkeerbare en niet-uitkeerbare reserves, evenals het uitkeerbare deel van de uitgiftepremies zouden overstijgen.

Op basis van de gegevens per 31 december 2016 zou een waardevariatie van 1% in het vastgoedpatrimonium een impact hebben van zowat -25,1 miljoen € op het nettoresultaat, wat zou leiden tot een variatie van ongeveer -0,98 € op de intrinsieke waarde per aandeel en van nagenoeg +0,44% op de schuldratio en zowat +0,43% op de LTV-ratio.

Ter informatie: het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-Toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en Toren III van het WTC in Brussel vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2016.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

RISICO VERBONDEN AAN EEN ONTOEREIKENDE VERZEKERINGSDEKKING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om dit risico af te zwakken, zijn de gebouwen van de portefeuille van Befimmo gedekt door verschillende verzekeringspolissen (risico's van brand, storm, waterschade, enz.) die het verlies aan huurinkomsten dekken gedurende een beperkte periode (in

principe de nodige tijd voor de heropbouw), alsook de kost van de werken. Op 31 december 2016 zijn de gebouwen gedekt voor een totale waarde (nieuwbouwwaarde, zonder de grondwaarde) van 2.208,9 miljoen €. Befimmo beschikt anderzijds over een dekkingspolis tegen terrorisme.

→ "Vastgoedportefeuille, op pagina 29"

RISICO OP WAARDEVERMINDERING EN VEROUDERING VAN DE GEBOUWEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Befimmo ziet er op toe om haar gebouwen in een goede staat van werking te bewaren en om ze op peil te houden in het kader van hun technische, energieprestaties, enz. Dit gebeurt aan de hand van een inventaris waarin de nodige preventieve en corrigerende onderhoudswerken worden bepaald en via een programma van werken. Befimmo dekt ook een groot deel van haar gebouwen met onderhoudscontracten van het type "totale waarborg"⁶.

Op 31 december 2016 is zo 81%⁷ van de geconsolideerde portefeuille door een contract van het type "totale waarborg" gedekt.

Trouw aan één van de grote principes in duurzame ontwikkeling, namelijk de "vermindering aan de bron"⁸ van de milieu-impact, volgt Befimmo de evolutie van de bestaande wetgeving nauw op, loopt vooruit op toekomstige regelgeving en analyseert de sectorstudies, om zo snel mogelijk de nieuwe technologieën en beheersystemen te kunnen toepassen in haar renovatieprojecten.

RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITVOERING VAN WERKEN

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

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

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

4. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schuld – kasstroom)/reële waarde van de portefeuille]. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

5. Gelieve het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat (maatschappelijke rekeningen)" van huidig Jaarlijks Financieel Verslag 2016 te raadplegen.

6. 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.

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

8. 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.

POTENTIËLE IMPACT

Problemen bij de uitvoering van de werken kunnen het resultaat van de Vennootschap aantasten omdat huurinkomsten verloren gaan en/of de waarde van het goed vermindert en/of de kosten hoger liggen. Bovendien kan dit de reputatie van de Vennootschap negatief beïnvloeden.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Er werd een gedetailleerde opvolging van de technische aspecten, het budget en de planning ingevoerd om de risico's verbonden aan de uitvoering van deze werken te beheersen. Bovendien voorzien de contracten met de aannemers meestal in verschillende maatregelen om deze risico's te beperken (maximumprijs, boete bij laattijdige uitvoering, enz.). Befimmo maakt ook geregeld een evaluatie van haar belangrijkste leveranciers en dienstverleners en controleert onder meer de sociale en fiscale schulden van haar medecontractanten. Op milieuvlak werden specifieke maatregelen – die de vigerende regelgeving naleven en in sommige gevallen overtreffen – opgenomen in de lastenboeken en contracten voor de opdrachtnemers.

De naleving van deze milieumaatregelen wordt opgevolgd tijdens de werken (met name door externe milieuoördinatoren, ISO 14001-procedures, audits op de bouwplaats, BREEAM-assessoren, enz.).

MILIEURISICO'S

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

In het beheer van haar portefeuille staat de Vennootschap bloot aan de milieurisico's die bijvoorbeeld verbonden zijn aan de vervuiling van de bodem, het water, de lucht (hoge CO₂-uitstoot) en ook geluidshinder. Ze is ook blootgesteld aan het risico dat de doelstellingen om haar milieuprestatie te verbeteren die ze voor zichzelf bepaalde niet gehaald worden en dat ze de certificaties die ze kreeg (BREEAM, ISO 14001, enz.) verliest.

POTENTIËLE IMPACT

Gezien haar vastgoedactiviteit in ruime zin kunnen dergelijke risico's het milieu aantasten en ook hoge kosten meebrengen voor Befimmo en haar imago negatief beïnvloeden bij haar betrokken partijen. Het ontstaan van een milieurisico kan in sommige gevallen een negatieve impact hebben op de reële waarde van de portefeuille.

MAATREGELEN OM DE RISICO'S TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

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

Daarnaast besteedt ze de nodige interne als externe middelen om haar milieuprestatie en haar verbeteringspotentieel te analyseren en ook om toe te zien op de naleving van de vereisten in verband met de bekomen certificaties.

→ "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, op pagina 77"

RISICO IN HET KADER VAN FUSIE-, OVERNAME- OF SPLITSINGS-VERRICHTINGEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

RISICO VERBONDEN AAN MEDE-EIGENDOM

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De Vennootschap bezit bepaalde gebouwen uit de portefeuille in mede-eigendom. Met betrekking tot het stelsel van mede-eigendom, bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat de belangrijke beslissingen die buiten het dagelijks beheer van de mede-eigendom vallen, bijvoorbeeld betreffende grote werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw, bij bijzondere meerderheid moeten genomen worden. Bovendien mag een mede-eigenaar nooit alleen beschikken over een meerderheidsstemrecht ten opzichte van alle andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

POTENTIËLE IMPACT

De belangrijke beslissingen moeten het voorwerp uitmaken van gekwalificeerde meerderheden, wat een impact zou kunnen hebben op de uitvoeringstermijnen van belangrijke werken of zelfs op de haalbaarheid van bepaalde projecten.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Over het algemeen tracht Befimmo de activa in mede-eigendom te beperken. Befimmo bezit 5,32%¹ van de waarde van de portefeuille in mede-eigendom.

1. Op basis van de reële waarde op 31 december 2016.

RISICO'S DAT DE GEBOUWEN NIET IN OVEREENSTEMMING ZIJN MET DE REGELGEVING VAN TOEPASSING

BESCHRIJVING VAN DE RISICO'S

De Vennootschap is blootgesteld aan een toename en een verhoogde complexiteit van de regelgevingsnormen die van toepassing zijn op de gebouwen die ze in portefeuille heeft. Deze evolutie verplicht de Vennootschap om zich voortdurend in regel te stellen met deze nieuwe vereisten en haar gebouwen aan te sluiten conform de vigerende normen.

Voor de Vennootschap bestaat ook het risico dat één of meer van haar gebouwen niet onmiddellijk voldoen aan alle normen en regels die er voor zouden gelden.

POTENTIËLE IMPACT

De invoering van nieuwe regels die van toepassing zijn op de gebouwen die de Vennootschap in portefeuille heeft, kan bijkomende investeringen noodzaken, die de kosten voor de Vennootschap zouden verhogen en/of kunnen leiden tot vertraging in lopende projecten (renovatie, enz.).

Dat een gebouw niet beantwoordt aan alle regelgeving die er op van toepassing kan zijn, kan voor de Vennootschap op verschil-

lende niveaus een gevolg hebben: de waardebepaling van het gebouw kan negatief beïnvloed worden door de niet-naleving van een zekere reglementaire bepaling; de Vennootschap stelt zich bloot aan burgerlijke, administratieve of strafrechtelijke boetes; huurders of andere derden kunnen de Vennootschap aansprakelijk stellen wegens een gebrek aan conformiteit (bijvoorbeeld bij brand omdat de veiligheidsnormen niet werden nageleefd).

Algemeen kunnen de niet-naleving van de regelgeving van één of meer gebouwen die de Vennootschap bezit en de gevolgen die eruit kunnen voortvloeien, een negatieve invloed hebben op de reputatie van de Vennootschap, haar activiteit en haar resultaten.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om deze risico's te beheren, voerde de Vennootschap de nodige procedures in teneinde (i) vooruit te lopen op deze nieuwe normen en regelgeving (juridische en reglementaire bewaking), (ii) de overeenstemming na te gaan van de nieuw aangekochte gebouwen (technische due diligences) en de bestaande gebouwen in de portefeuille (functie van product manager die instaat voor de reglementaire conformiteit, controles van de naleving van de normen en regelgeving, onder meer in verband met het milieu) en (iii) het betrokken gebouw onmiddellijk in overeenstemming te brengen door de toepassing van deze nieuwe normen en regelgeving (project management). Ook worden de huurders bewust gemaakt van hun verplichtingen ter zake met een beding in de modelhuurovereenkomst.

BELANGRIJKSTE ECONOMISCHE EN FINANCIËLE RISICO'S

INFLATIE- EN DEFLATIERISICO

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

In de huurovereenkomsten van Befimmo zijn clausules opgenomen met betrekking tot de indexering van de huurprijzen volgens de evolutie van de gezondheidsindex. Zodoende staat de Vennootschap bloot aan een risico van deflatie van haar inkomsten. Daarnaast staat Befimmo ook bloot aan het risico dat de kosten die ze moet dragen, geïndexeerd worden op een basis die sneller evolueert dan de gezondheidsindex.

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Wat het deflatierisico betreft, is 90,76%² van de huurovereenkomsten van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo gedekt, op de gebruikelijke wijze, tegen het effect van een eventuele negatieve indexering (42,45% voorziet een bodem op het niveau van de basishuurprijs en 48,31% bevat een clausule die tot gevolg heeft dat de bodem op het niveau van de laatst betaalde huur wordt gelegd). Het saldo van de huurovereenkomsten, namelijk 9,24%, voorziet niet in een bodem.

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

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RENTEVOETEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

Hogere rentevoeten leiden tot een stijging van de financiële kosten en verminderen het nettoresultaat en de EPRA earnings³.

In de context van de huidige rentevoeten heeft de werkwijze van sommige banken om een bodem van 0% te eisen voor het Euribor-tarief, dat gebruikt wordt als referentie in de financieringscontracten, een negatieve invloed op de financiële kosten. Deze werkwijze kan daarnaast leiden tot een vertekening tussen de variabele rentevoeten die in overweging worden genomen in de financieringscontracten enerzijds en in de indekkingscontracten van het IRS-type anderzijds.

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

2. Op basis van de lopende jaarlijkse huurinkomsten op 31 december 2016.

3. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk "EPRA Best Practices" op pagina 56 te raadplegen.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

Op basis van de totale schuldenlast op 31 december 2016 is een schuldbedrag van 766,5 miljoen € (of 72,1% van de totale schuld) gefinancierd tegen vaste rentevoeten (conventionele vaste rentevoeten of met IRS vastgelegde rentevoeten). Het saldo van de schuld, of 296,7 miljoen €, is met variabele rentevoeten gefinancierd. Een deel (27,3%) daarvan is gedekt tegen een stijging van de rentevoeten aan de hand van optionele instrumenten (CAP/COLLAR¹). Een saldo van 0,7% van de schuld is dus niet gedekt.

Als geen rekening wordt gehouden met de dekkingen zou de impact van een verhoging van de marktrentevoeten met 0,25%, op basis van de schuldstaat en van de Euribor-rentevoeten op 31 december 2016 (die allemaal verondersteld worden gelijk te blijven over een periode van 12 maanden), tot een geraamde verhoging van de financiële kosten van 1,5 miljoen € leiden (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktrentevoeten met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 1,5 miljoen € doen dalen (op jaarbasis).

Rekening houdend met de ingevoerde dekkingen, de schuldstaat en de Euribor-tarieven op 31 december 2016 (die verondersteld worden gelijk te blijven over een periode van 12 maanden), zou de impact van een verhoging van de marktpercentages met 0,25% de financiële kosten met een geraamde 0,4 miljoen € verhogen (op jaarbasis). Daarentegen zou een daling van de marktrentevoeten met 0,25% leiden tot een geraamde vermindering van de financiële lasten van 0,4 miljoen € (op jaarbasis).

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om dit risico te beperken, spreidt de Vennootschap de maturiteit² van haar financieringen in de tijd en diversifieert ze haar financieringsbronnen³.

Ze tracht ook haar financieringen optimaal te benutten, met een voorkeur voor financieringen met lagere marges (bijvoorbeeld door het gebruik van een handelspapierprogramma op korte termijn, gekoppeld aan back-uplijnen op lange termijn of door overdrachten van vorderingen op toekomstige huurgelden).

WISSELKOERSRISICO

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Befimmo investeert uitsluitend in de eurozone en is niet van plan om wisselkoersrisico's te nemen voor de investeringen, de inkomsten en de financieringen. In mei 2012 deed ze echter een private obligatieplaatsing, met vervaldatum in 2019 en 2020, in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk (US Private Placement (USPP)) in US Dollar en Pond Sterling.

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

RISICO VERBONDEN AAN DE VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN DIE TEGEN HUN REËLE WAARDE WORDEN GEBOEKT

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

Als de rentecurves van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling met 0,5% onder de curves van de referentievoeten op 31 december 2016 zouden gelegen hebben, zou de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -24,37 miljoen € hebben bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie in de reële waarde +23,58 miljoen € hebben belopen.

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

De impact van de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen kan deels afgezwakt worden door de combinatie van dekkingsinstrumenten (options en swaps).

→ "Financiële structuur, op pagina 50"

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

2. Voor meer informatie, gelieve pagina 50 van het Verslag te raadplegen.

3. Voor meer informatie, gelieve pagina 51 van het Verslag te raadplegen.

Op 31 december 2016 bedraagt de reële nettowaarde van alle dekkingsinstrumenten, de gecumuleerde variatie van de reële waarde van de USPP-schuld inbegrepen, -17,75 miljoen €.

Een deel van de schuld van Befimmo (27,9%) wordt aangegaan tegen variabele rentevoeten. Dit houdt zodoende in dat de schuldwaarde niet zal schommelen naargelang de evolutie van de rentevoetvooruitzichten.

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE RATING VAN DE VENNOOTSCHAP

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

Een neerwaartse herziening van de rating zou het moeilijker maken om aan nieuwe financieringen te komen en, wanneer de rating met een niveau zou verlaagd worden, van BBB naar BBB-, zou dit een bijkomende geraamde financiële kost van ongeveer 0,78 miljoen € met zich meebrengen, op basis van de schuldstructuur op 31 december 2016. Een dergelijke herziening zou daarnaast ook een negatieve impact kunnen hebben op het imago van de Vennootschap bij de investeerders.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

De Vennootschap onderzoekt geregeld de criteria (ratio's) die gelden voor de bepaling van haar rating en analyseert de potentiële impact van haar beslissingen op de evolutie van die rating, evenals de toekomstgerichte evolutie van deze ratio's.

RISICO IN VERBAND MET DE FINANCIËLE LIQUIDITEIT

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Om dit risico te beperken, diversifieert de Vennootschap de bronnen en vervaldagen van haar financieringen. Het percentage van haar schuld op 31 december 2016 dat verzekerd wordt door bankfinancieringen bij 7 instellingen bedraagt 60,2%. Het saldo bestaat uit verschillende obligatie-uitgiftes (een retailobligatie, een private plaatsing van obligaties in de Verenigde Staten (USPP) en acht private plaatsingen in Europa).

Op 31 december 2016 beschikt de Vennootschap over 270,6 miljoen € aan bevestigde ongebruikte lijnen, kasgelden inbegrepen. De Vennootschap wil doorlopend een welbepaald bedrag aan ongebruikte kredietlijnen aanhouden, om zo dit risico te kunnen dekken. Het bedrag van de netto-interestkosten komt op 20,76 miljoen € op 31 december 2016.

Daarnaast vereist artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 dat GVV's een financieel plan opmaken voor de FSMA wanneer hun geconsolideerde schuldratio boven de 50% zou gaan.

Op 31 december 2016 ligt de schuldratio van Befimmo op 44,65% ten opzichte van 48,37% op 31 december 2015.

→ "Financiële structuur, op pagina 50"

RISICO VERBONDEN AAN DE BANCAIRE TEGENPARTIJEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Bijgevolg zorgt Befimmo voor een diversifiëring in haar relaties met banken en werkt ze met banken die over een toereikende rating beschikken. Op 31 december 2016 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- ◆ op 31 december 2016 zijn aan Befimmo voor 832,4 miljoen € banklijnen toegekend. Deze financieringen werden met volgende banken aangegaan, in alfabetische volgorde: Agricultural Bank of China Luxembourg, Bank Degroof, BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING en KBC;
- ◆ de bancaire tegenpartijen wat de indekkingsinstrumenten betreft, zijn BECM (groep CM-CIC), Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en RBS.

Het financieel model van Befimmo is op een structurele schuld gestoeld. Daarom is haar positie in contanten bij financiële instellingen structureel zeer beperkt. Deze bedraagt 0,2 miljoen € op 31 december 2016, ten opzichte van 0,2 miljoen € op 31 december 2015.

RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE DE FINANCIERINGSCONTRACTEN INHOUDEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenants). Daarnaast wordt in bepaalde financieringscontracten ook vastgelegd dat een boete moet betaald worden bij vervroegde opzegging.

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

De Vennootschap onderhandelt covenants met haar tegenpartijen aan een niveau dat verenigbaar is met haar geraamde vooruitzichten wat betreft de evolutie van deze indicatoren en analyseert geregeld de evolutie van deze vooruitzichten.

RISICO VERBONDEN AAN DE BREXIT

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Op 23 juni 2016 stemde 51,8% van de bevolking van het Verenigd Koninkrijk tijdens een referendum voor de uitreding van hun land uit de Europese Unie.

POTENTIËLE IMPACT

Het resultaat van deze stemming zorgt voor een volatiliteit op de financiële markten en onzekerheid over de toekomstige relaties tussen het Verenigd Koninkrijk en de Europese Unie. De meningen over de impact van een BREXIT zijn verdeeld, sommigen zien er een risico in. De onzekere situatie zou in het algemeen een impact kunnen hebben op de economische situatie, en onder meer de liquiditeit op de financiële en vastgoedmarkten verminderen, bepaalde financiële of vastgoedoperaties vertragen of in vraag stellen, en zelfs hun waarde beïnvloeden.

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Befimmo volgt de evolutie van deze situatie van zeer dichtbij en is nog voorzichtiger in het beheer van haar zaken.

BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING

G4-2

REGELGEVING

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

STATUUT VAN GVV

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

In het geval van verlies van het statuut van GVV, zou de Vennootschap niet langer het gunstig fiscaal transparantiestelsel voor GVV's genieten. De Vennootschap is bovendien onderhevig aan het risico van toekomstige ongunstige wijzigingen aan dit stelsel.

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

FISCAAL STELSEL

Als Gereguleerde Vastgoedvennootschap geniet de Vennootschap een specifiek fiscaal stelsel. Het was de bedoeling van de wetgever dat de GVV een grote transparantie van een

vastgoedbelegging zou waarborgen en mogelijk zou maken om maximale cashflows uit te keren en tegelijk bepaalde voordelen te genieten. Zo geniet de GVV onder meer een lagere vennootschapsbelasting, voor zover haar "cashflows" voor minimaal 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014). De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit realisatie min de exploitatiekosten en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting wat de GVV¹ betreft.

Bij de berekening van de exit tax wordt rekening gehouden met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of de praktische toepassing kunnen evolueren. De reële waarde van een vastgoed, zoals genoemde circulaire bedoelt, wordt berekend na aftrek van de registratiekosten of de BTW. Deze reële waarde verschilt van (en kan dus ook lager liggen dan) de reële waarde van het vastgoed die in de IFRS-balans van de GVV staat. Een evolutie van deze circulaire zou potentieel de basis waarop de exit tax wordt berekend, kunnen optrekken. Befimmo schikt zich op alle punten naar de vigerende regelgeving, en naar de bepalingen van de voornoemde circulaire, voor de berekening van de exit taxes die ze verschuldigd is in het kader van de operaties die eraan onderworpen zijn.

RISICO VAN GERECHTELIJKE PROCEDURES

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

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

BELANGRIJKSTE OPERATIONELE RISICO'S G4-2

OPERATIONEEL RISICO G4-58

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

De Vennootschap beschikt over een corporate-governance-charter en een ethische code die door de Raad van Bestuur werden opgesteld.

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

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

RISICO VERBONDEN AAN DE TEAMLEDEN

BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat bepaalde "kernmedewerkers" weggaan.

POTENTIËLE IMPACT

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

MAATREGELEN OM HET RISICO TE BEPERKEN EN TE BEHEERSEN

Befimmo schenkt ook bijzondere aandacht aan het welzijn van haar medewerkers. Ze hanteert marktconforme vergoedingen.

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

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

→ "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid – Het team, op pagina 99"

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



RESHAPING THE WORKPLACE

Nu de werkwijzen, en dan specifiek het gebruik van de kantoorruimtes, bijzonder snel evolueren, de deeleconomie in opmars is en de technologische revolutie volop aan de gang is, wil Befimmo als vastgoedoperator die gespecialiseerd is in kantoorgebouwen van hoge kwaliteit, proactief en innovatief optreden, door deze evoluties tot opportuniteiten om te buigen.

In dit Verslag stelt Befimmo u de huidige en toekomstige trends van haar markt voor en belicht ze haar positionering inzake. Befimmo heeft trouwens haar eigen hoofdzetel in het gebouw Goemaere heringericht, waarin ze haar medewerkers sinds eind 2016 een gloednieuw werkkader biedt dat in lijn is met deze evoluties.



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

G4-1



BENOÎT DE BLIECK
GEDELEGEERD BESTUURDER
ALAIN DEVOS
VOORZITTER VAN DE RAAD
VAN BESTUUR

Geachte Aandeelhouders,

Befimmo sloot haar boekjaar 2016 opnieuw af met sterke resultaten. En dat in een economische omgeving die niet alleen moeilijk is, maar laten we toegeven ook alsmat onzekerder wordt.

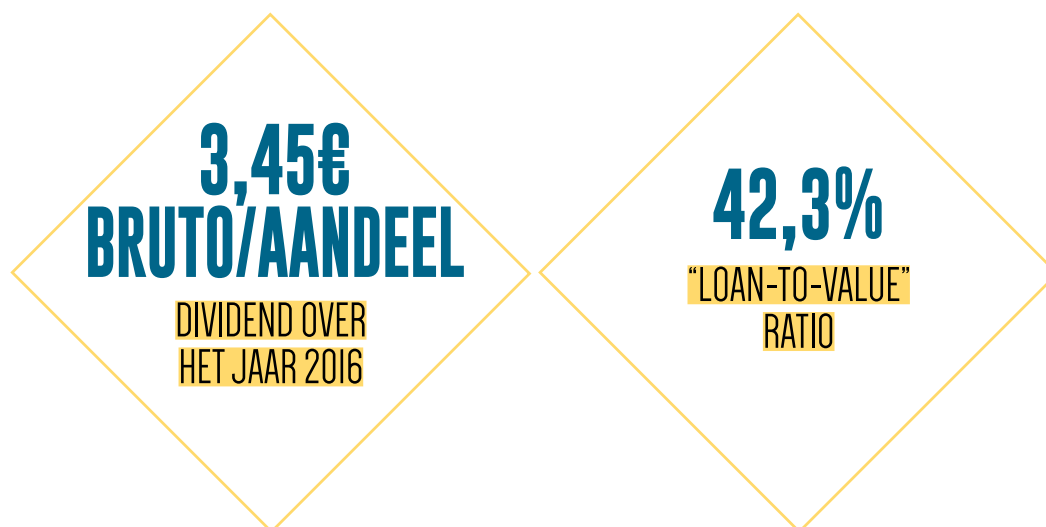
We verwachtten ons aan een woelig 2016 en dat was helaas ook het geval, met de aanslagen in Brussel. Die gebeurtenissen waren uiteraard op de eerste plaats een menselijk drama, maar ze hadden ook gevolgen voor het imago en de internationale reputatie van Brussel en België.

Daarbij maken de keuze voor de Brexit en het resultaat van de Amerikaanse presidentsverkiezing de nabije toekomst onzeker en wisselvallig en dat zal zeker wegen op de economie. Er staat ons wellicht nog meer te wachten dit jaar, met onder meer de verkiezingen in Frankrijk, Nederland en Duitsland.

In deze omstandigheden is ons team, ons Directiecomité en onze Raad van Bestuur vastbesloten en gedetermineerd om het hoofd te bieden aan deze bewogen omgeving, of er zelfs gebruik van te maken.

Befimmo legt er zich prioritair, en meer dan ooit, op toe om haar portefeuille nauwgezet te beheren, door het hoge kwaliteitsniveau te handhaven, door de ontwikkeling van zijn waardepotentieel en het beheer van zijn opbrengsten, om een gezond dividendbeleid voort te zetten. Befimmo bereidt zich goed voor om haar grote uitdagingen in goede banen te leiden. We denken dan natuurlijk aan de Noordwijk, maar ook algemener aan de versnelde evolutie van de werkwijzen. En tot slot blijft Befimmo uiteraard aandachtig voor groeikansen, ook al worden de zogenoemd “klassieke” operaties (de aankoop van op lange termijn verhuurde panden), momenteel meestal binnengehaald door investeerders die “tegen elke prijs” rendement willen vinden in een context van lage rentevoeten.

Befimmo gelooft sterk in de koers die ze vaart en is dus bijzonder dankbaar voor het vertrouwen dat u haar eens te meer schonk bij de kapitaalverhoging van september 2016. Deze zal het Befimmo mogelijk maken om begin 2018 in alle gemoedsrust te starten met haar veelbelovend project – Quatuor, een heus “landmark” –, en tegelijk de nodige soepelheid te behouden om eventuele groeikansen te grijpen.



In 2016 werden mooie successen geboekt in de take-up van onze projecten Brederode 9 en Triomf. Ze zijn momenteel allebei noemenswaardig ingenomen door bedrijven van de hoogste rang. Algemeen sloot Befimmo huurovereenkomsten af voor meer dan 37.000 m², een stijging van 30% vergeleken met vorig jaar. In het bijzonder werden voor onze gebouwen Axento, Blue Tower en Schuman vlot vervangers gevonden voor de vertrekkende huurders. Dit bevestigt weer dat de hoge kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de gebouwen de doorslag geven. Natuurlijk werd in 2016 ook het Gateway-project (34.500 m²) afgerond, dat nu voor achttien jaar vast ingenomen is door Deloitte.

We werkten daarnaast hard aan de voorbereiding van onze projecten van de Noordwijk.

Wat ons Quatuor-project betreft, heeft, op het moment van dit schrijven, na meer dan twee jaar van procedure, de laatste Overlegcommissie plaatsgevonden. Dit opent de weg naar de verwerving van de vergunning. Zoals bij de kapitaalverhoging van september 2016 werd aangekondigd, willen wij starten met de afbraakwerken van het bestaande gebouw (de “Noord Building”) zodra zijn huidige bewoners het begin 2018 hebben verlaten. Daarna zouden we verder willen gaan met de bouw van dit elegante project van 60.000 m², dat naar het stadscentrum gekeerd is en tegelijk kan genieten van alle troeven van de Noordwijk en zich onderscheidt door zijn flexibele gebruiksmogelijkheden en zijn milieuprestaties.

We bereiden ook actief het multifunctioneel project voor dat de Toren II van het WTC-complex moet vervangen na de verhuizing (eind december 2018) van de staatsdiensten die er momenteel gevestigd zijn. We plannen om u de grote lijnen van dit project in de volgende maanden concreet uiteen te zetten.

Uit alles wat u hierboven las hebt u, geachte Aandeelhouders, zeker begrepen dat onze Vennootschap enkele mooie uitdagingen onthult. Zo komen enkele grote gebouwen in

de Noordwijk stilaan aan het eind van hun levenscyclus, nadat ze enkele decennia lang mooie rendementen opleverden. Dat is hoegenaamd niet verbazend, het is de logische gang van zaken dat we ze aan het herontwikkelen zijn. Ze zullen zo naadloos aansluiten op de huidige en toekomstige marktbehoeften. We zijn overtuigd dat een lokale speler zoals Befimmo, gesterkt door haar ervaring van meer dan 20 jaar op deze markt als “pure player”, de beste wapens in handen zal hebben om er de kansen van te grijpen. Befimmo beschikt over een mooi waardecreërend potentieel.

Tijdens deze drukke periode van herontwikkelingsactiviteiten zal Befimmo partij blijven trekken van haar patrimonium met huurovereenkomsten die ongeveer 9 jaar lopen.

Zo willen we trouwens duidelijk bevestigen dat het onze vaste ambitie is om in de komende jaren blijvend solide resultaten neer te zetten die in lijn zijn met de kwaliteit van de gebouwen in de portefeuille. Wat het dividend betreft, en zelfs al is dit geen verbintenis, herinneren we er aan dat Befimmo over aanzienlijke uitkeerbare reserves beschikt, die indien nodig, eventueel meer bescheiden resultaten zouden kunnen aanvullen in de tussenperiode van de intensieve herontwikkeling.

Nog een andere uitdaging is de structurele evolutie van de werkwijzen, meer specifiek het gebruik van de kantoorruimtes. De dingen veranderen momenteel op een zeer hoog tempo. Kantoren worden vooral een open ruimte voor ontmoetingen en dialoog. Befimmo volgt deze evolutie volop en vormde onder meer haar eigen hoofdkantoor om tot kantoorruimtes die creativiteit aanmoedigen en uitwisselingen tussen leden van haar team prioritair bevorderen. Dat is niet alleen voor zichzelf bedoeld, maar ook als uitstalraam voor haar klanten.

Dit betekent dat er minder kantooroppervlaktes nodig zullen zijn. Daar moet Befimmo echter niet bang voor zijn, want haar vastgoedportefeuille bestaat uit kwaliteitsvolle gebouwen die voornamelijk in het stadscentrum gelegen zijn, dicht bij grote knooppunten van het openbaar vervoer. Befimmo is integene-

deel zelfs bijzonder goed geplaatst om op deze evolutie in te spelen, zeker nu ze volop werkt aan nauwere relaties met haar huurders, door ze geleidelijk een ruimer gamma van geïntegreerde diensten aan te bieden die hun gebruikscomfort verhogen.

Befimmo zette ook haar grondige aanpak verder om haar gebouwen voortdurend te verbeteren, onder meer op het vlak van milieuprestaties. Zo moeten ze sporen met alsmaar hogere normen. In dat kader legt Befimmo zich doelstellingen op lange termijn op om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, in overeenstemming met het akkoord van de COP21 en met de Sustainable Development Goals die de Verenigde Naties ontwikkelden.

Op deze manier wil Befimmo haar huidige huurders binden en aantrekkelijk en competitief zijn voor nieuwe.

2016 toont een EPRA earnings (cashflow) die strookt met wat we bij de kapitaalverhoging van september vooropstelden. Deze bedraagt 3,68 € per aandeel (3,66 € aangekondigd). Het resultaat per aandeel belooft 3,82 €. Terwijl de rentevoeten verder daalden, wat tot een forse IAS 39-waardevermindering van onze indekkingsproducten leidde, konden we dus een goed resultaat neerzetten.

Als gevolg van de kapitaalverhoging, blijft het schuldniveau goed beheerst, met een LTV-ratio ("Loan-to-value") van 42,3%, terwijl een voorschot van ¼ van het dividend over het jaar al in december 2016 werd uitgekeerd.



Wij zullen u dus op de Algemene Vergadering van 25 april een dividendsaldo van 0,90 € bruto per aandeel voorstellen. Na het voorschot van 2,55 € bruto per bestaand aandeel vóór de kapitaalverhoging, dat in december 2016 werd uitbetaald, zal het dividend over het jaar zoals voorspeld op 3,45 € bruto per aandeel uitkomen.

Wij steunen meer dan ooit, in een omgeving die dag na dag ingewikkelder wordt, op ons multidisciplinair, nauwgezet en professioneel team om de grote uitdagingen die ons wachten, met succes aan te gaan.

Wij danken u nogmaals voor het vertrouwen dat u in ons blijft stellen.

Brussel, 14 februari 2017.



Benoît De Blieck
Gedelegeerd Bestuurder

Alain Devos
Voorzitter van de Raad
van Bestuur

BEHEERSVERSLAG

INHOUDSTAFEL

16	HISTORIEK VAN BEFIMMO
18	KERNCIJFERS
20	IDENTITEIT EN STRATEGIE
23	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2016
24	LOPENDE PROJECTEN
29	VASTGOEDVERSLAG
29	VASTGOEDPORTEFEUILLE
35	GEOGRAFISCHE SITUATIE VAN DE BEFIMMO-PORTEFEUILLE
36	GEBOUWEN UIT DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO
40	KANTOORVASTGOEDMARKTEN
46	CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPRT
49	FINANCIEEL VERSLAG
50	FINANCIËLE STRUCTUUR
52	FINANCIËLE RESULTATEN
54	BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN)
56	EPRA BEST PRACTICES
65	BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING
66	VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE
72	BEFIMMO OP DE BEURS
72	BEFIMMO-AANDEEL
74	DIVIDEND VAN HET BOEKJAAR 2016
75	AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR
75	AANDEELHOUDERSAGENDA
77	MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID
117	CORPORATE-GOVERNANCEVERKLARING

HISTORIEK VAN BEFIMMO

1998

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



POELAERT
BRUSSEL
CENTRUM

2007

- ◆ Kapitaalverhoging van 261,2 miljoen €

2009

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

1995

- ◆ Ontstaan van Befimmo en beursgang

2003

- ◆ Aankoop van het Poelaert-gebouw

1997

- ◆ Overname van de groep Prifast

2001

- ◆ Overname van de Vastgoedbevak CIBIX CommVA

2006

- ◆ Verwerving van 90% van de aandelen van Fedimmo

2010

- ◆ Laureaat in de wedstrijd "Voorbeeldgebouwen 2009" voor het project Wetenschap-Montoyer
- ◆ Aanvang van de plaatsing van de telemonitoring voor energieverbruik in de gebouwen van de portefeuille
- ◆ Verwerving van de eerste BREEAM Design certificatie
- ◆ Implementatie van het Milieumanagementsysteem (MMS) (ISO 14001 gecertificeerd)

2008

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

PAVILION
BRUSSEL LEOPOLDWIJK



PARADIS-TOREN
LUIK

2013

- ◆ Integratie van de property management activiteiten
- ◆ Verwerving en fusie van de NV Blue Tower en private plaatsing van 637.371 aandelen
- ◆ Inbreng in natura van het gebouw AMCA door AXA Belgium NV en uitgifte van 2.037.037 aandelen
- ◆ ISO 14001 hercertificatie van het Milieumanagementsysteem (MMS)
- ◆ Opmaak van de materialiteitsmatrix van Befimmo met het oog op een voortdurende verbetering van de positionering als verantwoordelijke vennootschap en eigenaar
- ◆ Eerste communicatie volgens de nieuwe richtlijnen van de GRI-G4 (Global Reporting Initiative)

2011

- ◆ Verwerving van de aandelen van de NV Ringcenter
- ◆ “2011 BREEAM Award Category Europe Offices” voor het Froissart-project
- ◆ Verwerving van de eerste EPB-certificatie (EnergiePrestatie en Binnenklimaat)

GATEWAY
BRUSSEL LUCHTHAVEN

2015

- ◆ Acquisitie van het Gateway-gebouw (Brussel luchthaven), verhuurd voor 18 jaar aan Deloitte vanaf 2016

2012

- ◆ Omvorming van Befimmo CommVA in een Naamloze Vennootschap
- ◆ Verwerving van de eerste BREEAM Post Construction en In-Use certificatie
- ◆ Laureaat in de wedstrijd “Voorbeeldgebouwen 2012” voor het WTC IV-project

TRIOMF
BRUSSEL
GEDECENTRALISEERD

2014

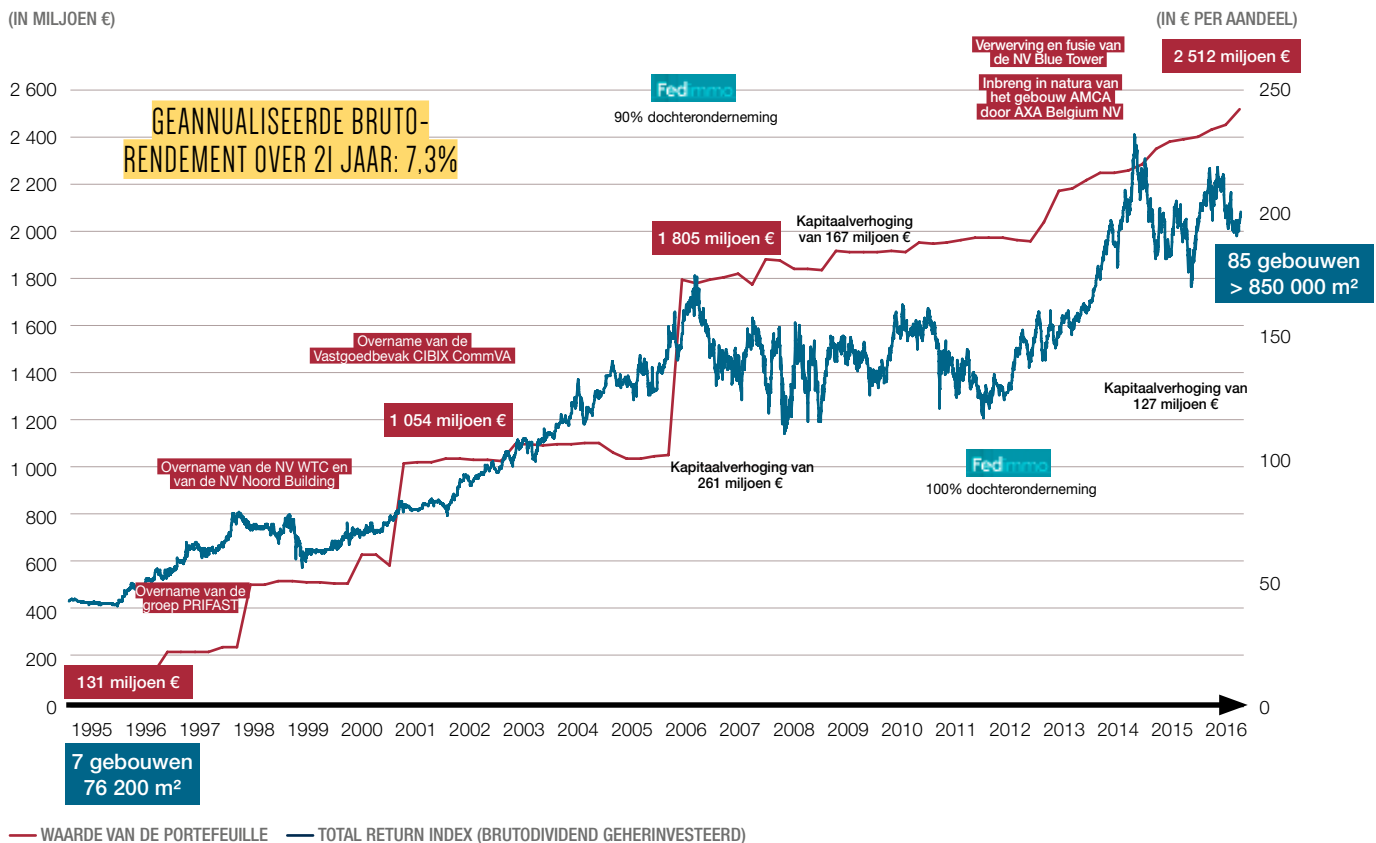
- ◆ Wijziging van statuut van Vastgoedbevak in Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- ◆ Oplevering van de Paradijs-Toren in Luik, aanvang van de huurovereenkomst van 27,5 jaar met de Regie der Gebouwen
- ◆ Award voor het beste Belgische duurzaamheidsrapport, uitgereikt door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR)

2016

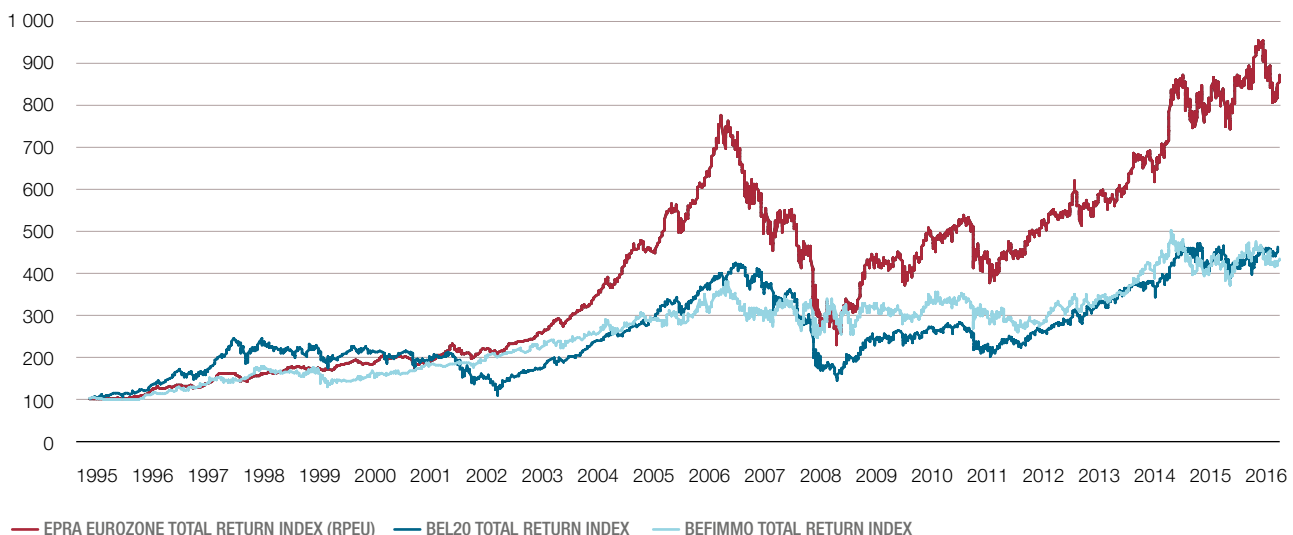
- ◆ Kapitaalverhoging van 127 miljoen €
- ◆ “Best Futura Project Award” voor het project Paradijs Express op de MIPIM
- ◆ Prijs van de “EPRA Gold Award Financial Reporting” en “EPRA Gold Award Sustainability Reporting” voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 (sinds 2010)

KERNCIJFERS

EVOLUTIE VAN BEFIMMO SINDS 1995 (REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE EN RETURN VAN HET AANDEEL)



EVOLUTIE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN BEFIMMO TEN OPZICHTE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN DE INDEXEN BEL 20 EN EPRA EUROZONE (RPEU)



VASTGOEDKERNCIJFERS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Reële waarde van de portefeuille (in miljoen €)	2 511,7	2 388,3	2 285,2
Bezettingsgraad van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)	94,79	94,15	94,07
Bezettingsgraad van vastgoedbeleggingen ¹ (in %)	93,72	92,64	92,31
Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten (in jaren)	8,07	8,60	8,64
Lopend brutorendement van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)	6,07	6,19	6,28
Potentieel brutorendement van vastgoed beschikbaar voor verhuring (in %)	6,40	6,58	6,68
Omslagpercentage (in %)	-9,50	-8,41	-9,69

→ “Vastgoedverslag, op pagina 29”

FINANCIËLE KERNCIJFERS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,78	54,96	54,00
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,82	4,41	3,19
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 401,35	1 265,29	1 195,45
Return op eigen vermogen ² (in € per aandeel)	3,69	4,43	3,11
Return op eigen vermogen ² (in %)	6,79	8,29	5,82
Schuldratio ³ (in %)	44,65	48,37	47,48
Loan-to-value (in %)	42,33	45,66	45,21

→ “Financieel verslag, op pagina 49”

EPRA-KERNCIJFERS	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,89	3,90
EPRA NAV ⁴ (in € per aandeel)	55,49	54,91	54,38
EPRA NNNNAV ⁴ (in € per aandeel)	54,30	54,30	52,80
EPRA Net Initial Yield (NIY) ⁴ (in %)	5,65	5,78	5,89
EPRA Topped-up NIY ⁴ (in %)	5,81	5,91	5,95
EPRA Vacancy rate (in %)	5,71	6,35	6,50
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ⁵ (in %)	-0,29	1,16	-2,83
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) ⁴ (in %)	18,45	16,62	19,69
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) ⁴ (in %)	15,51	12,88	17,12

→ “EPRA Best Practices, op pagina 56”

KERNCIJFERS BEFIMMO-AAANDEEL	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Slotkoers (in €)	53,36	55,00	60,21
Brutodividend (in € per aandeel)	3,45	3,45	3,45
Brutorendement ⁶ (in %)	6,47	6,27	5,73
Return op beurskoers ² (in %)	3,88	-2,92	26,47
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	23 021 293	22 673 609
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	25 579 214	23 021 293	22 138 280

→ “Befimmo op de beurs, op pagina 72”

KERNCIJFERS MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID⁷	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Gas Genormaliseerd direct energieverbruik (in kWh/m ²)	68,38	75,26	78,17
Elektriciteit Indirect energieverbruik			
Gemeenschappelijk verbruik (in kWh/m ²)	42,91	46,29	45,15
Privatief verbruik (in kWh/m ²)	52,45	56,22	57,60
Water Verbruik (in l/m ²)	265,53	290,36	318,51
CO ₂ Directe en indirecte energie-uitstoot (in kg CO ₂ e/m ²)	14,65	14,41	13,15

→ “Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, op pagina 77”

? Begrippenlijst

1. Dit wil zeggen met inbegrip van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring.
2. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, degevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging.
3. De schuldratio wordt berekend overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.
4. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk “EPRA Best practices” op pagina 56 te raadplegen.
5. Evolutie van de nettohuurinkomsten op gelijkblijvende perimeter, berekend op basis van de “EPRA Best Practices Recommendations”. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve het hoofdstuk “EPRA Best practices” op pagina 56 te raadplegen.
6. Brutodividend/slotkoers.
7. Dit betreft de portefeuille van Befimmo zonder Fedimmo. Voor meer informatie, gelieve de Methodologie te raadplegen op pagina 97 van dit Verslag.

IDENTITEIT EN STRATEGIE

G4-2 G4-4 G4-6 G4-8



CENTRAL GATE
BRUSSEL CENTRUM

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

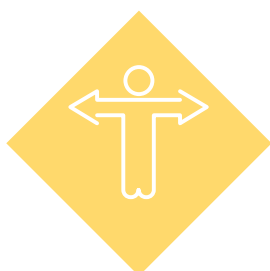
ONZE VISIE

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

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

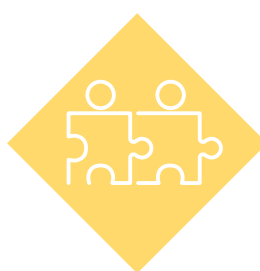
ONZE WAARDEN

G4-56



PROFESSIONALISME

De nauwgezetheid bij het zakendoen.



ENGAGEMENT

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



TEAMGEEST

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

ONZE STRATEGIE

I. VASTGOEDSTRATEGIE

1. EEN PROACTIEF BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE

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

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

Het rechtstreeks beheer van de **property management** activiteiten laat toe de relatie met de huurders te versterken en hun comfort nog te verbeteren door alles van nabij te beheren.

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

Aanvullend zette Befimmo een dienst op die **milieu-ondersteuning** verleent om de huurders te sensibiliseren in hun aanpak om minder energie te verbruiken. Befimmo ontplooit ook een dienst van **facility management**. In dat kader krijgen de huurders een heel gamma diensten aangeboden, om hun dagelijks leven te vereenvoudigen. Door haar ervaring en deskundigheid te delen, wil Befimmo zich onderscheiden in haar strategische positionering.

→ [“Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, op pagina 77”](#)

Het **technisch team** van Befimmo beschikt ook over de nodige competenties en deskundigheid om de bouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen in goede banen te leiden. In deze nieuwbouw- en renovatieprojecten mikt Befimmo op een hoog niveau van kwaliteit en innovatie om aan de verwachtingen van de markt te voldoen. De voortdurende verbetering van haar portefeuille omvat onder meer een proactieve actie op milieuvlak.

Tot slot overweegt Befimmo arbitrages binnen haar portefeuille, voornamelijk voor gebouwen die niet langer in haar strategisch kader passen, maar eventueel ook voor “core” gebouwen met als doelstelling om de waarde te kristalliseren.

2. WAARDECREËRENDE GROEI

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

- ◆ een bestemming als kantoorruimte (grotendeels);
- ◆ een goede ligging;
- ◆ een goede bereikbaarheid;
- ◆ een gepaste kritische omvang;
- ◆ kwaliteitsvolle fundamenten;
- ◆ goed uitgeruste en flexibele gebouwen, met een potentieel voor herontwikkeling op termijn;
- ◆ een waardecreërend potentieel.

Befimmo kan ook zogenoemd “stroomopwaartse” posities innemen, onder meer met vastgoedpromotoren waarvan de projecten kaderen in haar strategie. Tot slot kan Befimmo partnerships overwegen voor bepaalde belangrijke vastgoedoperaties.

II. FINANCIËLE STRATEGIE

Befimmo sluit te gepasten tijde de nodige financieringen af, die het meest geschikt zijn om haar strategie concreet vorm te geven, met oog voor het optimaal evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van haar financieringsbronnen.

Ze meent dat een LTV-ratio van zowat 50% aansluit op haar “risk-adverse” profiel op een kantoormarkt met vrij stabiele fundamenten. Om haar resultaat en haar EPRA earnings te beveiligen tegen een snelle stijging van de rentevoeten boven bepaalde drempels, en zodoende om de uitbetaling van het vooropgestelde dividend te waarborgen, heeft Befimmo een indekkingsbeleid uitgestippeld.

Dit indekkingsbeleid is bedoeld om een afnemend deel van de vooropgestelde schuld over een periode van 10 jaar te dekken, aan de hand van instrumenten waarvan de keuze

gegrond is op een analyse van de rentevoetprognoses van verschillende aangesproken banken en van een arbitrage tussen de kostprijs van het instrument, zijn niveau en zijn type bescherming. Bovendien legt de Vennootschap met dit indekkingsbeleid de rentevoeten vast voor een deel van haar schuld (ofwel rechtstreeks door het aangaan van financieringen met vaste rentevoet, ofwel onrechtstreeks door de aankoop van indekkingsinstrumenten van het type IRS) en beperkt de impact van stijgende rentevoeten met indekkingsinstrumenten van het optionele type (CAP). Deze indekkings- en financieringsstructuur leidt tot een situatie waarin het resultaat ondanks alles gevoelig blijft voor de evolutie van de rentevoeten.

→ “Financiële structuur, op pagina 50”

III. GEÏNTEGREERDE MVO-STRATEGIE

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

Befimmo onderhoudt een voortdurende dialoog met al haar betrokken partijen om haar positie als verantwoordelijke onderneming en eigenaar voortdurend te verbeteren. Ze bracht de economische, maatschappelijke en milieu-uitdagingen in kaart waar ze voorrang aan geeft. Deze zijn gegroepeerd in vier pijlers: milieu, team, huurders en governance.

Befimmo streeft naar het evenwicht tussen de verwachtingen van haar verschillende betrokken partijen en de uitdagingen waar ze geregeld mee te maken krijgt.

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



1. Het MVO-Actieplan voor het boekjaar 2017: www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/mvo-actieplannen.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2016

G4-13



GATEWAY
BRUSSEL
LUCHTHAVEN

KAPITAALVERHOOGING VAN 127 MILJOEN €

In september 2016 ronde Befimmo met succes een kapitaalverhoging² af voor een brutobedrag van 127 miljoen € door de uitgifte van 2.557.921 nieuwe aandelen aan 49,75 €.

Die uitgifte laat Befimmo toe het Quatuor-project op te starten, terwijl ze het vermogen behoudt om investeringskansen te grijpen in het kader van haar strategie en terwijl ze eveneens een solide balansstructuur behoudt.

START VAN DE HUUROVEREENKOMST IN HET GATEWAY-GEBOUW³ (BRUSSEL LUCHTHAVEN)

Het Gateway-gebouw (34.500 m²) werd in december 2016 opgeleverd. De huurovereenkomst die met Deloitte getekend werd, voor een jaarlijkse huur van 6,9 miljoen €, is van start gegaan voor een duur van 18 jaar. Het lopend rendement op investering (149,2 miljoen €) van deze transactie bedraagt 4,65%, wat meer is dan de huidige rendementen die toegepast worden op projecten van een gelijkaardige kwaliteit.

Het Gateway-project betrof de herontwikkeling van de oude terminal van de Brusselse luchthaven. Wegens de uitzonderlijke en strategische ligging in het hart van de luchthaven en zijn bereikbaarheid, onder meer dankzij de aanwezigheid van een station onder het gebouw dat vlotte aansluitingen biedt naar de grote Belgische en Europese steden, beschikt het over de kenmerken van een gebouw in het stadscentrum. Daarom wordt het gebouw vanaf nu geklasseerd in de categorie "Brussel CBD en gelijkaardig" in de verslaggeving van Befimmo.

Dit flexibel en duurzaam project mikt ten minste op een BREEAM-certificatie "Very Good" in de Post Construction fase.

2. Voor meer informatie, gelieve volgende pagina van Befimmo's website te raadplegen: www.befimmo.be/nl/kapitaalverhoging-2016.

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

LOPENDE PROJECTEN



BREDERODE 9
BRUSSEL
CENTRUM

SAMENVATTING VAN DE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR 2016

	HUUR- OPPERVLAKTE	LIGGING	AANVANG VAN DE WERKEN	VOLTOOIING	TYPE	GEREALISEERDE INVESTeringen IN 2016 (IN MILJOEN €)	TOTALE GEREALISEERDE INVESTERING TOT 31 DECEMBER 2016	TOTALE INVESTERING (IN MILJOEN €)
Lopende projecten						14,0	36,1	
Brederode 9 en Namur 48	8 400 m ²	Brussel CBD, Centrum	Q1 2015	Q3 2016	Renovatie	8,2	12,8	13
Guimard	5 500 m ²	Brussel CBD, Leopold	Q1 2016	Q3 2017	Renovatie	3,4	4,1	12
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	2018	2020	Afbraak en bouw	0,7	1,7	150
Paradis Express	35 000 m ²	Wallonië, Luik	2018	2020	Bouw	0,7	0,9	50 ¹
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	2015 ²	In functie van de commercialisering	Bouw	1,0	16,7	140
Energie- en andere investeringen						17,5		
Totaal						31,5		

In de loop van het boekjaar 2016 investeerde Befimmo 31,5 miljoen € in haar portefeuille. De voornaamste projecten worden hierna beschreven.

1. De "all-in" kostprijs voor de bouw van het kantoorgedeelte (21.000 m²).

2. Implementatie van de vergunning.

BREDERODE 9 EN NAMEN 48 | BRUSSEL CBD | CENTRUM

De renovatiewerken van de gebouwen Brederode 9 en Namen 48 (8.400 m²), voor een totaalbedrag van zowat 13 miljoen €, werden in november 2016 opgeleverd. In juli 2016 werd het gebouw Brederode 9 voor twee derde voorverhuurd aan Interparking NV voor een duur van 21 jaar (vruchtgebruik). De commercialisering van de resterende oppervlakte loopt verder. Het gebouw Brederode 9 behaalde een BREEAM-certificatie "Very Good" in de Designfase.

GUIMARD | BRUSSEL CBD | LEOPOLDWIJK

Befimmo startte begin 2016 de zware renovatiewerken van het Guimard-gebouw (5.500 m²) voor een totaalbedrag van zowat 12 miljoen €. Dit gebouw geniet van een strategische ligging in het hart van de Leopoldwijk in Brussel en zal nieuwe huurders kunnen verwelkomen vanaf het derde kwartaal van het boekjaar 2017. Kandidaat-huurders tonen reeds interesse.

Voor dit project mikt Befimmo op een BREEAM-certificatie "Excellent" in de Design- en Post Construction fases.

Op basis van meerdere huurders met zogenoemd "klassieke 9 jaar" huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op totale investeringswaarde zowat 5,00% bedragen.

EUPEN – RATHAUSPLATZ 2 TOT 10 | WALLONIË

Befimmo haalde de promotie-opdracht voor werken binnen die de Regie der Gebouwen opzette met het oog op de terbeschikkingstelling van een nieuw Justitiepaleis (zowat 7.200 m²) in Eupen. In uitvoering van deze opdracht kocht Befimmo begin 2017 het terrein en de bestaande constructies en startte de werkzaamheden, waarvan de uitvoering per fase over een periode van 30 maanden gespreid zal worden. Het project, voor een totaalbedrag van 18,0 miljoen €, betreft (i) de afbraak van een bestaand gebouw en de heropbouw van een nieuw complex van 5.300 m² en (ii) de zware renovatie van een tweede bestaand gebouw van 1.900 m². De huurovereenkomst, voor een basis-huur van zowat 900.000 € per jaar en met een duur van 25 jaar, zal ingaan op het einde van elke fase van de werken. Het project heeft een rendement van 5,25% op investering bij de aanvang van de huurovereenkomst.



EUPEN
RATHAUSPLATZ
WALLONIË

GUIMARD
BRUSSEL LEOPOLDWIJK



QUATUOR | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK

Het Noord Building gebouw zal begin 2018 afgebroken worden, van zodra de huidige huurovereenkomst eindigt, om plaats te maken voor de bouw van het gloednieuwe project: de Quatuor (vier torens die samen een complex van 60.000 m² vormen). De strategische ligging van dit gebouw in de Noordwijk, naar het stadscentrum gekeerd, in de buurt van de metro en van het Noordstation, één van de drukste stations van België, evenals de kwaliteit van zijn ontwerp en zijn milieuprestaties maken het tot een opportuniteit in het CBD, dat momenteel gekenmerkt wordt door een duidelijk tekort aan kwaliteitsoppervlaktes (Graad A).

Na meer dan twee jaar van procedure, bracht de Overlegcommissie begin 2017 een eenparig gunstig advies uit over het Quatuor-project. Dit advies benadrukt trouwens de intrinsieke kwaliteiten van het project en legt zo in principe de weg open naar het verkrijgen van de vergunning. De werken van het nieuwe geheel zouden zowat 36 maanden moeten duren. De “all-in” kostprijs voor dit project wordt geraamd op 150 miljoen €.

Op basis van meerdere huurders met zogenoemd “klassieke 9 jaar” huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 5,30% bedragen.

PARADIS EXPRESS | LUIK | GUILLEMINS

Het project “Paradis Express”, in de rechtstreekse buurt van het station Luik-Guillemins (HST), betreft de bouw van een ecowijk (van zowat 35.000 m²) die borg staat voor een mix van kantoorfuncties, woningen en buurtwinkels. De aanvraag van de unieke vergunning zal ingediend worden in de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar 2017. Befimmo mikt op een BREEAM “Outstanding” in de Designfase.

De “all-in” kostprijs voor het kantoorgedeelte (21.000 m²) van dit project wordt geraamd op een bedrag van 50 miljoen €. Op basis van meerdere huurders met zogenoemd “klassieke 9 jaar” huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op de totale investeringswaarde meer dan 6,00% bedragen. Er wordt voorzien dat het residentieel gedeelte na de aflevering van de vergunning overgelaten zal worden aan een gespecialiseerde derde.

QUATUOR
BRUSSEL NOORDWIJK



PARADIS EXPRESS
LUIK





WTC II
BRUSSEL
NOORDWIJK



PROJECT WTC IV
BRUSSEL
NOORDWIJK

WTC II | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK

Nadat Toren II van het WTC 46 jaar lang ononderbroken was ingenomen door de diensten van de Belgische Staat, zal de huidige huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen eind december 2018 aflopen. In het kader van de mede-eigendom van de Torens I en II, werkt Befimmo aan verschillende scenario's om deze site, met een ideale ligging tegenover het Noordstation, tot een multifunctioneel en waardegenererend project te herontwikkelen.

Een totaalbedrag van zowat 1,4 miljoen € werd geïnvesteerd in dit herontwikkelingsproject, waarvan de grote lijnen voorgesteld zouden moeten worden aan de aandeelhouders in de loop van het boekjaar 2017.

WTC IV | BRUSSEL CBD | NOORDWIJK

Het WTC IV-project (53.500 m²) betreft de bouw van een nieuwe passieve toren, die volledig onafhankelijk is ten opzichte van de drie andere torens van het WTC-complex. De "all-in" kostprijs voor dit project wordt geraamd op een bedrag van zowat 140 miljoen €. De vergunning is geïmplementeerd. Het ritme van de werken hangt af van de verbintenissen die potentiële huurders zouden willen aangaan. Het project heeft een BREEAM-certificatie "Outstanding" in de Designfase.

Op basis van meerdere huurders met zogenoemd "klassieke 9 jaar" huurovereenkomsten, zou het verwachte rendement op ontwikkelingskost zowat 6,50% bedragen.

ANDERE INVESTERINGEN

In de loop van het boekjaar belooft het bedrag voor de andere investeringen 17,5 miljoen €.

De Vennootschap heeft haar meerjarig investeringsprogramma voor de verbetering van de energieprestaties van haar gebouwen in gebruik (portefeuille van Befimmo zonder Fedimmo) voortgezet.

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

Bovendien werden uitgaven, die op de resultatenrekening geboekt werden voor een bedrag van 7,87 miljoen €, besteed aan werkzaamheden voor onderhoud, herstelling en herinrichting in de portefeuille.

BLUE TOWER
BRUSSEL LOUZAWIJK

FLEXIBILITY

-47%

DE RATIO "M² KANTOORRUIMTE/
WERKNEMER" VERKLEINDE
MET 47% IN 20 JAAR

De ratio "m² kantoorruimte/werknemer" slonk van 30 m² naar 16-18 m² over de voorbije 20 jaar¹. Het gebruik van de kantooroppervlaktes wordt alsmaar flexibeler. De technologische vooruitgang leidt tot een nooit eerder geziene omvorming bij de bedrijven: van een statische en "sequentiële" werking naar een volledig dynamische omgeving².

1/4

VAN DE BEFIMMO MULTI-LET
GEBOUWEN BESCHIKT OVER
VERGADERZALEN VOOR
GEDEELD GEBRUIK

Flexibiliteit is een kerngegeven voor de huidige bedrijven. In dat kader biedt Befimmo, onder meer, vergaderzalen voor gedeeld gebruik aan in een kwart van haar multi-let gebouwen en richtte ze in 2016 haar eerste "business centre" op (in het Ikaros Business Park).

1. Bron: Cushman & Wakefield.

2. Bron: 'Bureaux 2.0... L'impact des (r)évolutions technologiques sur l'immobilier d'entreprise' JLL 2016.

VASTGOEDVERSLAG

VASTGOEDPORTEFEUILLE G4-4

VARIATIES VAN DE REËLE WAARDEN¹ VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

De reële waarde van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo bedraagt 2.511,7 miljoen € op 31 december 2016, ten opzichte van een waarde van 2.388,3 miljoen € op 31 december 2015.

Deze evolutie van de waarde van 123,4 miljoen € omvat:

- ◆ de renovatie- of herontwikkelingswerken die in de portefeuille uitgevoerd werden (31,5 miljoen €);
- ◆ de investeringen van het boekjaar, met name de opname van het Gateway-gebouw in de portefeuille naarmate de werken vorderden (74,3 miljoen € over het boekjaar 2016);
- ◆ de overdrachten van de gebouwen Chênée en Jean Dubrucq, voor een totaalbedrag van 4,8 miljoen €, die een netto-meerwaarde van 1,2 miljoen € genereren;
- ◆ de variaties in reële waarde (+21,1 miljoen €) die op de resultatenrekening geboekt werden (IAS 40). De waarde van de portefeuille (buiten acquisities, investeringen en desinvesteringen) stijgt zo met 0,85% in de loop van het boekjaar.

Ter informatie, het AMCA-gebouw in Antwerpen, de Paradis-Toren in Luik, het Gateway-gebouw op de luchthaven van Brussel en Toren III van het WTC vertegenwoordigen individueel tussen 5 en 10% van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2016. Al deze gebouwen vertegenwoordigen samen 26% van de portefeuille. Voor meer informatie, gelieve de tabel "Gebouwen uit de geconsolideerde portefeuille van Befimmo" te raadplegen, op pagina's 36 tot 39 van dit Verslag.

TOELICHTING OVER DE EVOLUTIE VAN DE WAARDEN IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR 2016

Tijdens het boekjaar werden twee trends vastgesteld:

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

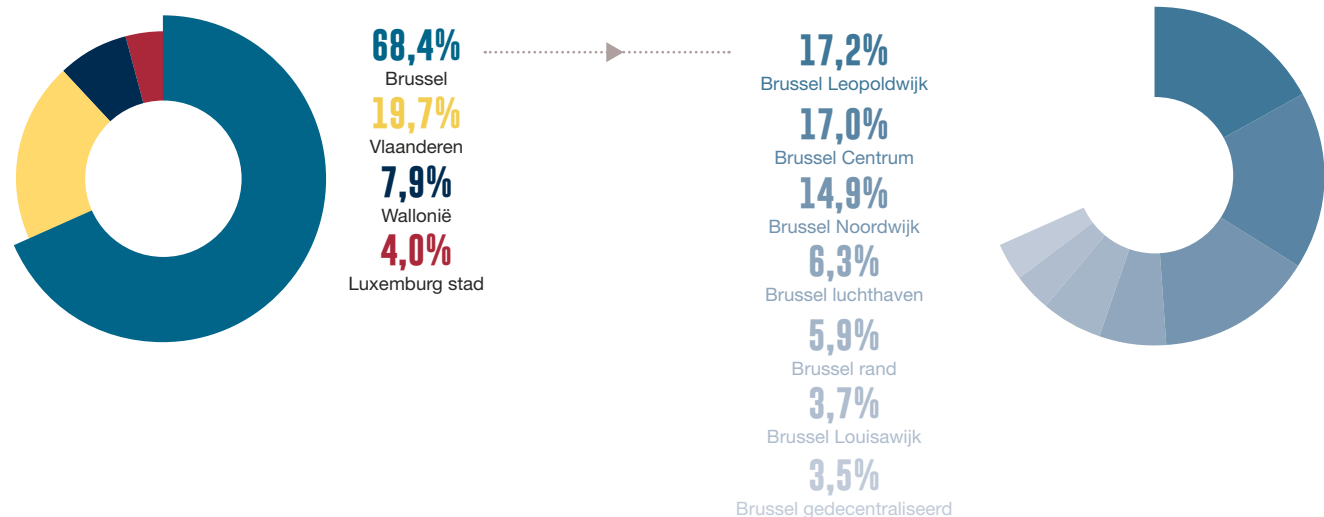
1. Deze waarden zijn opgesteld in toepassing van de IAS 40-norm die voor vastgoedbeleggingen een boeking in "reële waarde" vereist. Deze reële waarde wordt verkregen door van de "investeringswaarde" de gemiddelde transactiekosten, die onafhankelijke vastgoedexperts bepaalden, af te trekken. Dit komt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

REËLE WAARDE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO, PER GEOGRAFISCHE ZONE

KANTOREN	VARIATIE 2016 ¹ (IN %)	AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE ² (31.12.2016) (IN %)	REËLE WAARDE (31.12.2016) (IN MILJOEN €)	REËLE WAARDE (31.12.2015) (IN MILJOEN €)
Brussel CBD en gelijkaardig ³	0,50%	56,7%	1 423,0	1 226,0
Brussel gedecentraliseerd	-3,89%	3,5%	88,4	91,8
Brussel rand	-2,10%	5,9%	147,0	144,7
Vlaanderen	0,19%	19,6%	493,4	493,2
Wallonië	3,29%	7,7%	194,2	187,9
Luxemburg stad	14,62%	4,0%	99,3	86,8
Vastgoed beschikbaar voor verhuuring	0,82%	97,4%	2 445,3	2 230,4
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuuring	1,20%	2,6%	66,3	157,4
Vastgoedbeleggingen	0,85%	100,0%	2 511,7	2 387,8
Vastgoed bestemd voor verkoop	-9,94%	-	-	0,5
Totaal	0,85%	100,0%	2 511,7	2 388,3

VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE PER KWARTAAL

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1-Q4
2015	0,08%	-0,12%	0,54%	-0,03%	0,46%
2016	-0,33%	0,09%	0,05%	1,03%	0,85%

GEOGRAFISCHE SPREIDING⁴

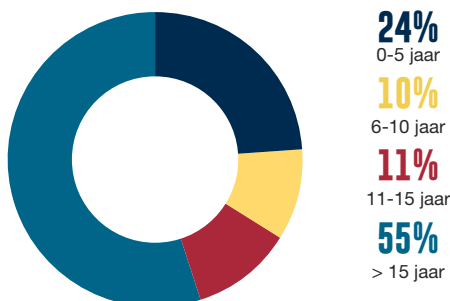
1. De variatie over het boekjaar 2016 komt overeen met de variatie in de reële waarde tussen 1 januari 2016 en 31 december 2016 (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen).

2. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2016.

3. Inclusief de zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zich bevindt.

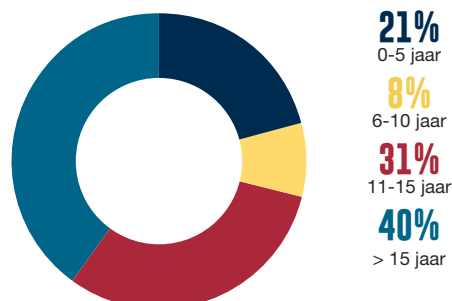
4. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016.

ONDERVERDELING VAN DE PORTEFEUILLE VOLGENS OUDERDOMSKLASSE^{4,5}



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

RENOVATIEPLANNING VAN DE PORTEFEUILLE⁶



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

→ “Vooruitzichten en dividendprognose, op pagina 66”

NIEUWE VERHUURINGEN EN VERNIEUWINGEN VAN HUUROVEREENKOMSTEN

Op 31 december 2016 ligt de huurleegstand op de Brusselse kantoormarkt⁷ op 9,30% en nam dus iets af sinds eind 2015 (10,10%). In het “Central Business District” is een gemiddelde leegstand van 4,97% vast te stellen. Te noteren zijn vooral de leegstandspercentages van 3,68% in de Noordwijk, van 4,39% in het stadscentrum en van 5,23% in de Leopoldwijk. In de Noordwijk valt in de komende jaren echter meer leegstand te verwachten, omdat er vanaf eind 2017 veel huurovereenkomsten vervallen. De markten in de gedecentraliseerde en in de randzones blijven echter onder druk staan, met leegstandspercentages van respectievelijk 11,74% en 23,03%.

→ “Kantoorvastgoedmarkten, op pagina 40”

In de loop van het boekjaar 2016 sloot Befimmo nieuwe huurovereenkomsten en vernieuwingen voor een totale oppervlakte van 37.200 m², waarvan 34.924 m² aan kantoren en 2.276 m² aan handelszaken en polyvalente ruimtes. Deze oppervlakte ligt veel hoger dan de 28.100 m² die in 2015 getekend werden. 60%⁸ van de overeenkomsten vertegenwoordigt de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten (30 transacties), terwijl het saldo de heronderhandeling van lopende huurovereenkomsten betreft (15 transacties).

Tijdens het boekjaar kregen enkele grote transacties concreet vorm.

Befimmo heeft onder meer een verlenging van 9 jaar (tot in 2027) van de huurovereenkomst met de VDAB getekend in het Keizer-gebouw (5.700 m²), gelegen in het stadscentrum van Brussel. In het gebouw Schuman 3, gelegen in het hart van de Brusselse Leopoldwijk, heeft Befimmo twee nieuwe huurovereenkomsten getekend voor een totaal van zowat 2.500 m².

Befimmo sloot in juli 2016 ook een vruchtgebruikovereenkomst van 21 jaar af met Interparking NV, om 4.646 m² in gebruik te nemen in het gebouw Brederode 9 vanaf 1 november 2016.

In de gedecentraliseerde zone van Brussel tekende Befimmo een huurovereenkomst met Sopra Steria Benelux voor 2.607 m² in het Triomf-gebouw.

In het Groothertogdom Luxemburg, in het Axento-gebouw, nam KPMG 3.060 m² in gebruik en vulde zo snel de leegte op na het vertrek van BGL-BNP begin 2016.

De voorwaarden voor deze nieuwe overeenkomsten stroken globaal met de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten van de EPRA earnings (op drie jaar) die in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 werden gepubliceerd.

Befimmo hanteert haar doelstelling verder om haar huurklanten aan zich te binden door bijzondere aandacht te schenken aan hun tevredenheid en door hen kwaliteitsgebouwen aan te bieden.

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

6. Onderverdeling op basis van de m² van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2016.

7. Bron van de marktgegevens : CBRE – 31 december 2016 (www.cbre.be).

8. Op basis van het aantal getekende m².

HUURDERS (OP 31.12.2016) G4-8

OPENBARE SECTOR	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR ¹ (IN JAREN)	PERCENTAGE VAN DE LOPENDE HUUR ² (IN %)
Federaal		50,15%
Vlaams Gewest		6,02%
Belgische openbare sector	8,90	56,17%
Europese Commissie		5,76%
Europees Parlement		3,13%
Vertegenwoordigingen		0,69%
Europese openbare sector	8,20	9,58%
Totaal huurders uit de openbare sector	8,79	65,74%

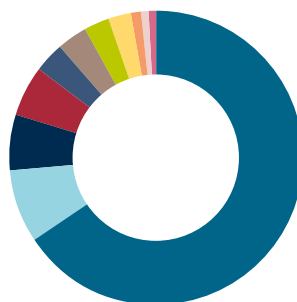
PRIVÉSECTOR - TOP 5	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR ¹ (IN JAREN)	PERCENTAGE VAN DE LOPENDE HUUR ² (IN %)
BNP Paribas en verbonden vennootschappen		4,88%
Deloitte Services & Investments NV		4,63%
Beobank (Crédit Mutuel Nord Europe)		1,97%
Linklaters		1,86%
Starwood (EMEA headquarters)		1,36%
Totaal huurders top 5 uit de privésector	10,42	14,70%

ANDERE HUURDERS	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR ¹ (IN JAREN)	PERCENTAGE VAN DE LOPENDE HUUR ² (IN %)
±230 huurders	3,89	19,56%
Totaal van de portefeuille	8,07	100%

BEZETTINGSGRAAD³

De bezettingsgraad van het vastgoed beschikbaar voor verhuur neemt lichtjes toe. Op 31 december 2016 bedraagt deze 94,79% (tegenover 94,15% op 31 december 2015). Voor alle vastgoedbeleggingen⁴ bedraagt de bezettingsgraad, op 31 december 2016, 93,72% (ten opzichte van 92,64% op 31 december 2015).

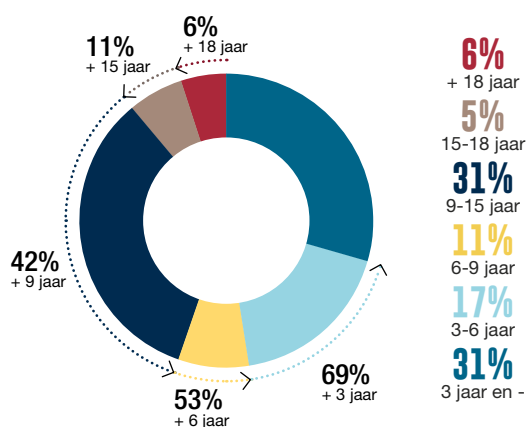
HUURDERS⁵ G4-8



GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN¹

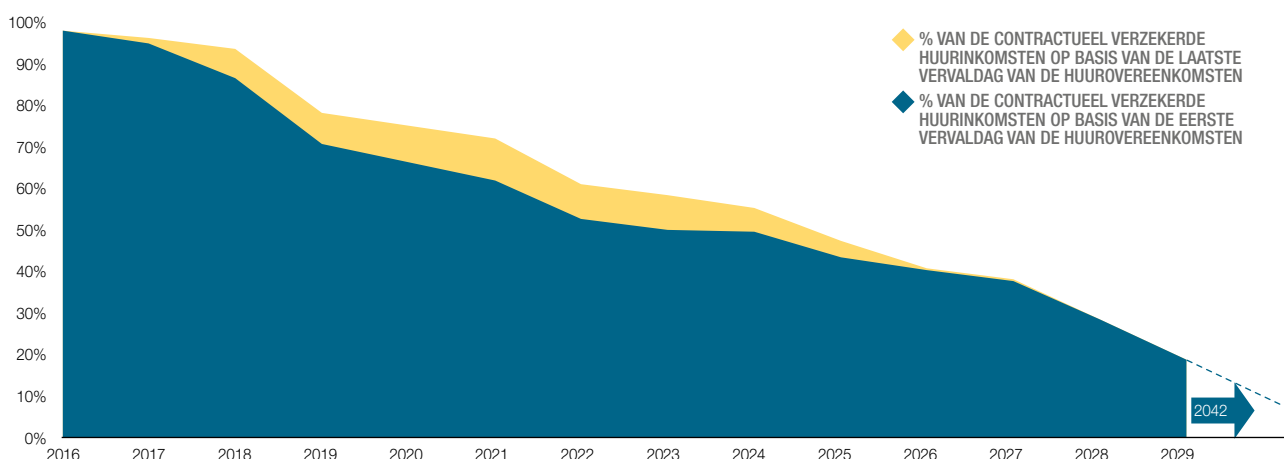
Op 31 december 2016 bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten 8,07 jaar, ten opzichte van 8,60 jaar op 31 december 2015. Noteer dat, zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, de gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten 9,15 jaar zou bedragen.

DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN⁵



1. 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.
 2. Lopende huur op datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op ondertekende contracten zoals herzien door de vastgoedexperts.
 3. Bezettingsgraad = lopende huur (met inbegrip van de reeds verhuurde oppervlaktes, maar waarvan de huurovereenkomst nog niet begonnen is)/lopende huur + geschatte huurwaarde voor de leegstaande oppervlaktes.
 4. Dit wil zeggen met inbegrip van het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuur.
 5. De verhoudingen zijn uitgedrukt op basis van de lopende huur op 31 december 2016.
 6. Openbare sector: Belgische openbare instellingen (federaal en regionaal) en Europese instellingen.

PERCENTAGE VAN DE CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN, OP BASIS VAN DE RESTERENDE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE⁷ (OP GROND VAN DE LOPENDE EN REEDS ONDERTEKENDE TOEKOMSTIGE HUUROVEREENKOMSTEN) (IN %)



GLOBAAL HUURRENDEMENT

GLOBAAL HUURRENDEMENT (IN %)

	LOPEND RENDEMENT ⁸ (31.12.2016)	LOPEND RENDEMENT ⁸ (31.12.2015)	POTENTIEEL RENDEMENT ⁹ (31.12.2016)	POTENTIEEL RENDEMENT ⁹ (31.12.2015)
Brussel CBD en gelijkaardig	6,34%	6,53%	6,56%	6,77%
Brussel gedecentraliseerd	6,35%	6,01%	7,96%	8,17%
Brussel rand	6,34%	6,44%	8,12%	8,35%
Wallonië	4,88%	5,09%	4,98%	5,19%
Vlaanderen	5,84%	5,77%	5,94%	5,88%
Luxemburg stad	5,01%	6,03%	5,38%	6,20%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	6,07%	6,19%	6,40%	6,58%
Totaal vastgoedbeleggingen¹⁰	5,89%	5,90%	6,29%	6,32%

AANSCHAFFINGSWAARDE EN VERZEKERDE WAARDE G4-9

AANSCHAFFINGSWAARDE EN VERZEKERDE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO (IN MILJOEN €)

KANTOREN	AANSCHAFFINGSWAARDE	VERZEKERDE WAARDE ¹¹ 31.12.2016	REËLE WAARDE 31.12.2016
Brussel CBD en gelijkaardig	1 183,4	1 108,3	1 423,0
Brussel gedecentraliseerd	109,7	106,6	88,4
Brussel rand	142,4	212,2	147,0
Vlaanderen	458,8	551,4	493,4
Wallonië	142,6	166,1	194,2
Luxemburg stad	-, ¹²	43,9	99,3
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 036,9 ¹³	2 188,5 ¹⁴	2 445,3
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	55,4	20,4	66,3
Vastgoedbeleggingen	2 092,3¹³	2 208,9	2 511,7

7. De huurinkomsten van de toekomstige jaren zijn berekend op basis van de huidige situatie, rekening houdend met het feit dat elke huurder op zijn eerste vervalddag vertrekt en dat geen enkele andere verhuring gebeurde ten opzichte van de lopende huur op 31 december 2016.

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

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

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

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

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

13. Uitgezonderd Luxemburg stad.

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

OMSLAGPERCENTAGE

OMSLAGPERCENTAGE VAN DE HUUR (OP 31.12.2016)

	LOPENDE HUUR ¹ (IN DUIZEND €)	AANDEEL IN DE HUURINKOMSTEN ² (IN %)	GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR ³ 1 ^{STE} BREAK (IN JAREN)	OMSLAGPERCENTAGE ⁴ (IN %)
Brussel CBD en gelijkaardig	92 509	60,8%	7,51	-12,96%
Brussel gedecentraliseerd	5 753	3,8%	3,67	-5,15%
Brussel rand	9 556	6,3%	2,53	2,08%
Wallonië	9 732	6,4%	19,03	-12,46%
Vlaanderen	29 590	19,4%	9,75	-5,71%
Luxemburg stad	5 095	3,3%	3,00	-2,53%
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	152 234	100,0%	8,07	-9,50%

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

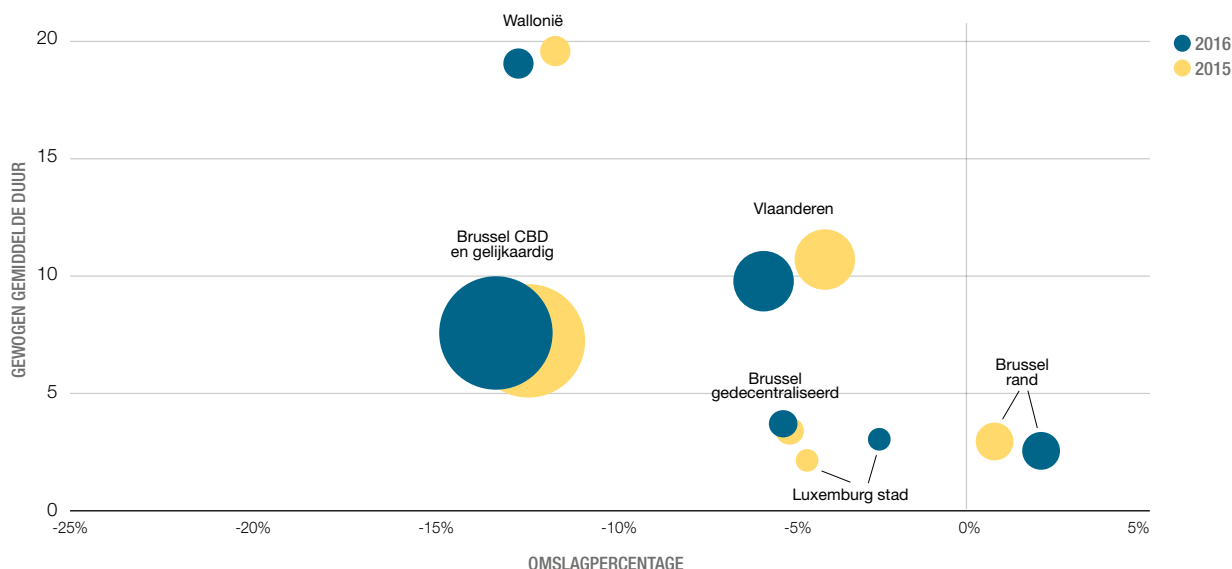
Op 31 december 2016 bedraagt het omslagpercentage van het vastgoed beschikbaar voor verhuring -9,50% (ten opzichte van -8,41% op 31 december 2015). Deze omslag moet in perspectief geplaatst worden ten opzichte van de gewogen

gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van 8,07 jaar. Noteer dat, zonder de gebouwen Noord Building en WTC II, de omslag -4,95% zou bedragen.

De impact op de lopende huur op 31 december 2016 (152,2 miljoen €) van de mogelijke negatieve omslag (-9,50%) van de huurovereenkomsten die in de komende drie jaar vervallen, zou op 8,5 miljoen € komen, voor zover deze omslag zich volledig voordoet.

De vooropgestelde EPRA earnings voor de volgende drie boekjaren die hierna beschreven worden (pagina 69) houden rekening met een omslag van de huur wanneer de lopende huurovereenkomsten aflopen.

OMSLAGPERCENTAGE TEN OPZICHT VAN DE DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN EN HET AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE



1. De lopende jaarlijkse huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op overeenkomsten die op 31 december 2016 waren getekend, zoals herzien door de vastgoedexperts.

2. Het aandeel in de huurinkomsten wordt berekend op basis van de lopende jaarlijkse huur op 31 december 2016.

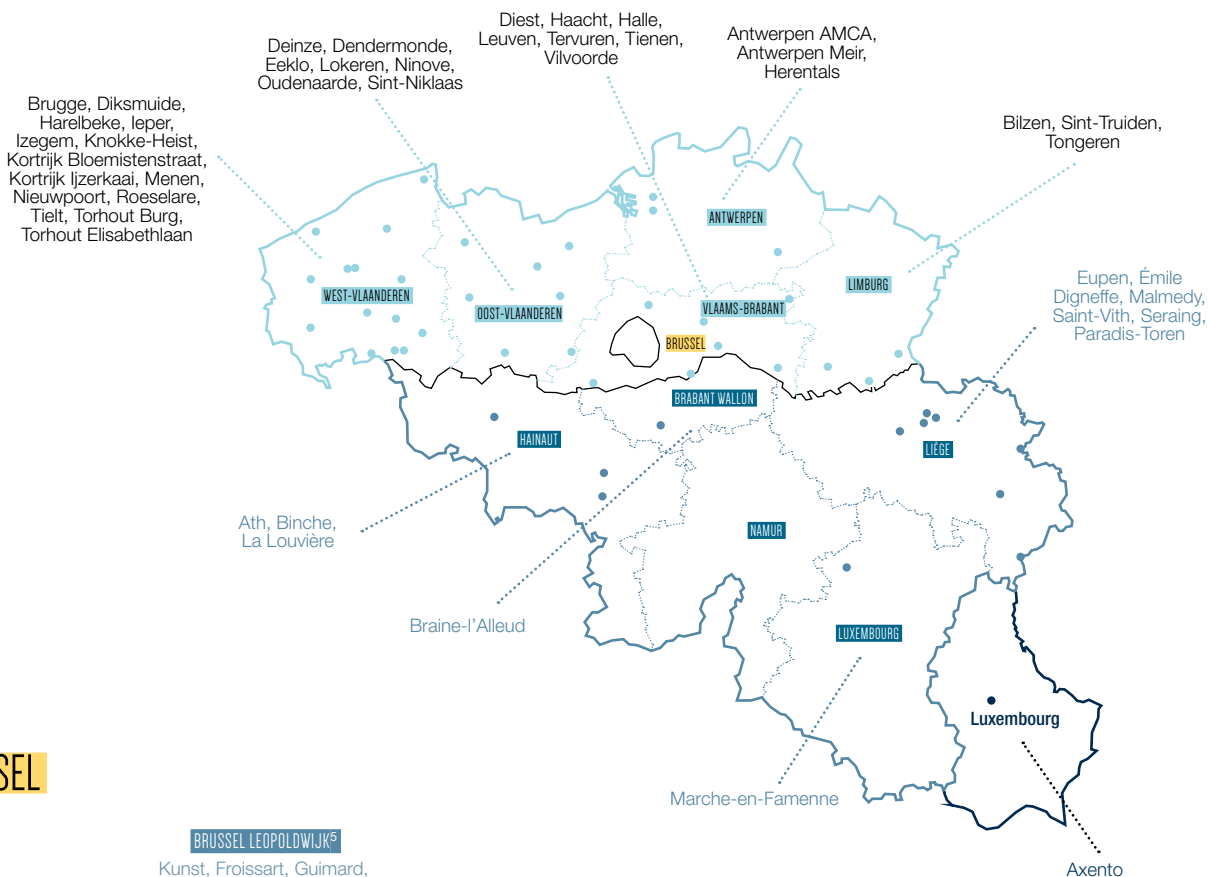
3. Gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten, of de som van de (lopende jaarlijkse huur van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van die overeenkomst), gedeeld door de lopende totale jaarlijkse huur van de portefeuille.

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

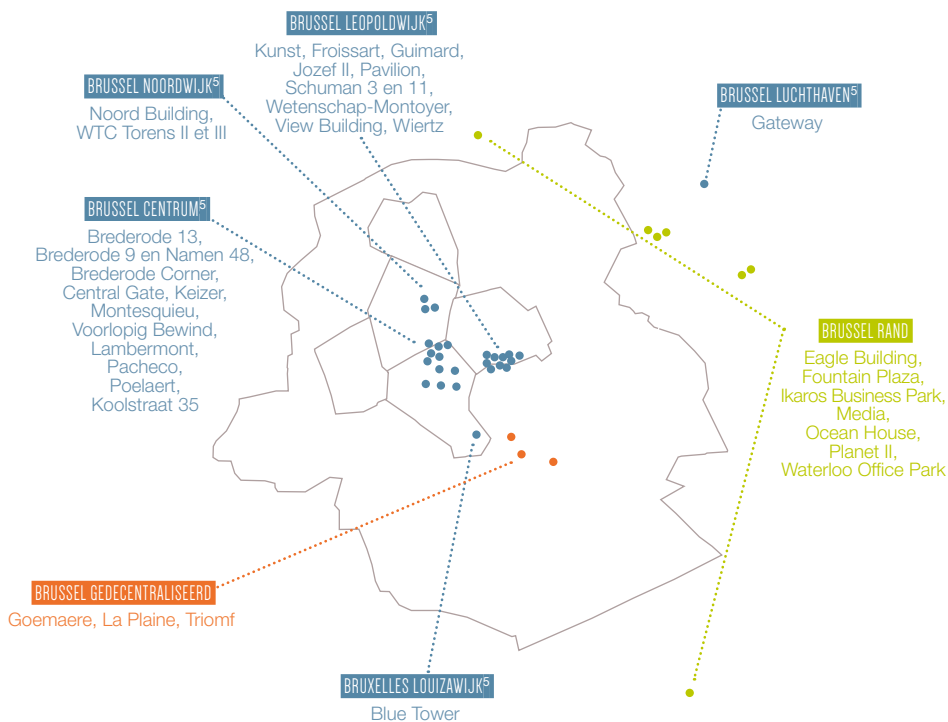
GEOGRAFISCHE SITUATIE VAN DE BEFIMMO-PORTEFEUILLE

G4-6 G4-8

BELGIË & LUXEMBURG



BRUSSEL



VOOR MEER INFORMATIE,
RAADPLEEG
WWW.BEFIMMO.BE/NL/
PORTEFEUILLE

5. Brussel CBD en gelijkaardig.

GEBOUWEN UIT DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE VAN BEFIMMO¹

G4-8 G4-9

	BOUWJAAR OF JAAR VAN DE LAATSTE RENOVATIE ²	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²)	AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE ³ (IN %)
BRUSSEL CENTRUM			
Brederode 9 - Brederodestraat 9 te 1000 Brussel	2017	6 864	0,6%
Brederode 13 - Brederodestraat 13 en Theresianenstraat te 1000 Brussel	2014	11 340	1,8%
Brederode Corner - Brederodestraat en Naamsestraat te 1000 Brussel	1954/1958	6 500	1,4%
Central Gate - Ravensteinstraat 50-70 en Kantersteen 39-55 te 1000 Brussel	2012	29 036	2,9%
Keizer - Keizerlaan 11 te 1000 Brussel	1963	5 700	0,7%
Koolstraat - Koolstraat 35 te 1000 Brussel	1993	5 114	0,8%
Lambermont - Lambermontstraat 2 te 1000 Brussel	2000	1 788	0,2%
Montesquieu - Vierarmenstraat 13 te 1000 Brussel	2009	16 931	3,1%
Namen 48 - Naamsestraat 48 te 1000 Brussel	2017	1 517	0,0%
Pacheco - Pachecolaan 32 te 1000 Brussel	1976	5 770	0,5%
Poelaert - Poelaertplein 2-4 te 1000 Brussel	2001	12 557	2,4%
Voorlopig Bewind - Voorlopig Bewindstraat 15 te 1000 Brussel	2005	2 954	0,4%
		106 071	15,0%
BRUSSEL LEOPOLDWIJK			
Froissart - Froissartstraat 95 te 1000 Brussel	2010	3 107	0,5%
Jozef II - Jozef II-straat 27 te 1000 Brussel	1994	12 820	2,9%
Kunst - Kunstlaan 28-30 en Handelstraat 96-112 te 1000 Brussel	2005	16 793	2,8%
Pavilion - Wetstraat 70-72-74 te 1000 Brussel	2005	18 091	2,9%
Schuman 3 - Schumanplein 2-4a en Froissartstraat 141a-143 te 1040 Brussel	2001	5 275	0,7%
Schuman 11 - Schumanplein 11 te 1040 Brussel	2004	5 255	0,8%
View Building - Nijverheidsstraat 26-38 te 1040 Brussel	2001	11 075	1,4%
Wetenschap-Montoyer - Montoyerstraat 30 te 1000 Brussel	2011	5 180	0,8%
Wiertz - Wiertzstraat 30-50 te 1050 Brussel	1996	10 108	2,3%
		87 704	15,2%
BRUSSEL LOUIZAWIJK			
Blue Tower - Louizalaan 326 te 1000 Brussel	1976	24 339	3,6%
		24 339	3,6%
BRUSSEL NOORDWIJK			
Noord Building - Boudewijnlaan 30 te 1000 Brussel	1989	36 811	4,5%
World Trade Center - Toren II - Koning Albert II-laan 30 te 1000 Brussel	1973	50 126	9,8%
World Trade Center - Toren III - Simon Bolivar-laan 30 te 1000 Brussel	1983	76 810	8,1%
		163 747	22,4%
BRUSSEL LUCHTHAVEN			
Gateway - Luchthaven nationaal 1/J te 1930 Zaventem	2017	34 493	4,6%
		34 493	4,6%
BRUSSEL GEDECENTRALISEERD			
Goemaere - Waversesteeweg 1945 te 1160 Brussel	1997	6 950	0,6%
La Plaine - Generaal Jacqueslaan 263G te 1050 Brussel	1995	15 180	2,0%
Triomf - Arnaud Fraiteurlaan 15-23 te 1050 Brussel	2014	17 189	1,2%
		39 319	3,8%
BRUSSEL RAND			
Eagle Building - Kouterveldstraat 20 te 1831 Diegem	2000	7 382	0,5%
Fountain Plaza - Belgicastraat 1-3-5-7 te 1930 Zaventem	2012	17 756	1,1%
Ikaros Business Park (fasen I tot V) - Ikaroslaan te 1930 Zaventem	1990/2016 ⁸	45 902	2,4%
Media - Medialaan 50 te 1800 Vilvoorde	1999	14 069	1,4%
Ocean house - Belgicastraat 17 te 1930 Zaventem	2012	4 623	0,3%
Planet II - Leuvensesteenweg 542 te 1930 Zaventem	1988	10 277	0,5%
Waterloo Office Park - Drève Richelle 161 te 1410 Waterloo	1992	1 980	0,2%
		101 989	6,3%

1. De reële waarde van elke subportefeuille is gepubliceerd op pagina 30 van dit Verslag. De spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille per dochteronderneming is gepubliceerd in Bijlage IV van dit Verslag.

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

3. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2016.

4. Geraamde huurwaarde van de gebouwen in hun huidige staat zoals aangegeven door de vastgoedexperts.

5. Het gaat om de ontvangen huurgelden krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

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

7. Dit bedrag omvat de winst op lasten.

8. Ikaros Business Park - Fase II (gebouwen 5A en 6A).

GERAAMDE HUURWAARDE (ERV) ⁴ (IN DUIZEND €)	OPGEVRAAGDE HUUR TIJDENS HET BOEKJAAR ⁵ (IN DUIZEND €)	LOPENDE HUUR ⁶ (IN DUIZEND €) (A)	LOPENDE HUUR + GERAAMDE HUURWAARDE OP LEEGSTAND (IN DUIZEND €) (B)	BEZETTINGSGRAAD (IN %) (C) C = A/B
1 583	248	978	1 359	72,0%
2 699	2 755	2 782	2 782	100,0%
1 847	2 129	2 146	2 146	100,0%
5 560	4 447	4 476	5 279	84,8%
951	1 065	1 076	1 076	100,0%
1 147	1 172	1 189	1 189	100,0%
380	369	375	375	100,0%
4 552	4 724	4 730	4 730	100,0%
272	64	64	274	23,4%
662	750	763	763	100,0%
3 242	3 580	3 632	3 632	100,0%
586	636	646	646	100,0%
23 480	21 939	22 858	24 251	94,3%
760	733	796	808	98,5%
3 120	4 345	4 345	4 345	100,0%
4 200	4 235	4 304	4 304	100,0%
4 411	4 403	4 426	4 426	100,0%
1 457	538	1 125	1 340	83,9%
1 513	1 257	1 253	1 441	86,9%
2 307	1 971	2 076	2 076	100,0%
1 310	1 233	1 254	1 254	100,0%
3 132	3 468	3 505	3 505	100,0%
22 209	22 183	23 085	23 500	98,2%
5 754	4 631	5 488	6 328	86,7%
5 754	4 631	5 488	6 328	86,7%
6 979	6 896	6 898	6 898	100,0%
10 441 ⁷	15 062 ⁷	14 927 ⁷	15 428 ⁷	96,8%
11 543	12 114	12 310	12 310	100,0%
28 963	34 072	34 135	34 636	98,6%
6 775	286	6 944	6 944	100,0%
6 775	286	6 944	6 944	100,0%
1 169	1 006	971	1 107	87,7%
2 570	2 991	2 991	2 991	100,0%
3 122	631	1 791	3 116	57,5%
6 861	4 628	5 753	7 214	79,7%
993	835	726	949	76,5%
2 339	1 283	1 694	2 214	76,5%
5 237	3 242	3 581	5 232	68,4%
2 241	1 959	2 069	2 132	97,0%
584	447	508	514	98,9%
785	644	701	871	80,5%
323	276	277	330	84,0%
12 502	8 686	9 556	12 242	78,1%

	BOUWJAAR OF JAAR VAN DE LAATSTE RENOVATIE ¹	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²)	AANDEEL IN DE PORTEFEUILLE ² (IN %)
WALLONIË			
Ath - Place des Capucins 1	1995	4 256	0,4%
Braine-l'Alleud - Rue Pierre Flamand 64	1977	2 340	0,2%
Eupen - Vervierserstrasse 8	1989	2 240	0,2%
La Louvière - Rue Ernest Boucqueau 15	1997	6 116	0,6%
Liège - Avenue Emile Digneffe 24	1953	2 560	-
Liège - Rue Fragnée - Paradis-Toren	2014	37 195	4,0%
Malmedy - Rue Joseph Werson 2	2000	2 757	0,2%
Marche-en-Famenne - Avenue du Monument 25	1988	3 720	0,4%
Saint-Vith - Klosterstrasse 32	1988	3 156	0,2%
Seraing - Rue Haute 67	1971	2 109	0,2%
		66 449	6,4%
VLAANDEREN			
Antwerpen - AMCA - Italiëlei 4	1991/1992	58 413	4,9%
Antwerpen - Meir 48	19 ^{de} eeuw/1985	17 763	2,3%
Bilzen - Brugstraat 2	1995	1 676	0,1%
Brugge - Boninvest 1	1996	2 844	0,1%
Deinze - Brielstraat 25	1988	3 251	0,3%
Dendermonde - Sint-Rochusstraat 63	1987	6 453	0,6%
Diest - Koning Albertstraat 12	1995	2 869	0,3%
Diksmuide - Woumenweg 49	1979	2 207	0,2%
Eeklo - Raamstraat 18	1993	3 155	0,3%
Haacht - Remi van de Sandelaan 1	1985	2 744	0,2%
Halle - Zuster Bernardastraat 32	1985	7 440	0,7%
Harelbeke - Kortrijksestraat 2	1990	1 686	0,2%
Herentals - Belgiëlaan 29	1987	3 296	0,3%
Ieper - Arsenaalstraat 4	1994	5 421	0,4%
Izegem - Kasteelstraat 15	1981	831	0,1%
Knokke-Heist - Majoor Vandammestraat 4	1979	3 979	0,3%
Kortrijk - Bloemistenstraat 23	1995	12 137	1,1%
Leuven - Vital Decosterstraat 42-44	1993	16 718	1,3%
Lokeren - Grote Kaai 20	2005	1 938	0,2%
Menen - Grote Markt 10	1988	3 273	0,1%
Nieuwpoort - Juul Filliaertweg 41	1982	2 868	0,3%
Ninove - Bevrijdingslaan 7	1981	2 809	0,1%
Oudenaarde - Marlboroughlaan 4	1963	4 701	0,3%
Roeselare - Rondekomstraat 30	1987	6 873	0,5%
Sint-Niklaas - Driekoningenstraat 4	1992	6 897	0,6%
Sint-Truiden - Abdijstraat 6	1984	3 932	0,3%
Tervuren - Leuvensesteenweg 17	1980	20 408	0,9%
Tielt - Tramstraat 48	1982	4 180	0,3%
Tienen - Goossensvest 3	1985	6 390	0,6%
Tongeren - Verbindingsstraat 26	2002	7 710	0,8%
Torhout - Burg 28	1973	1 720	0,1%
Torhout - Elisabethlaan 27	1985	1 284	0,1%
Vilvoorde - Groenstraat 51	1995	6 117	0,6%
		233 983	19,4%
GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG			
Axento - Luxemburg stad, Avenue JF Kennedy 44	2009	12 247	3,3%
		12 247	3,3%
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		870 342	100,0%
Binche - Rue de la Régence 31	In voorbereiding	2 480	-
Guimard - Guimardstraat 9 en Handelstraat 87-91 te 1040 Brussel	Lopende renovatie	5 514	-
Kortrijk - Ijzerkaai 26	In voorbereiding	1 963	-
Paradis Express - Rue Paradis 1 te 4000 Luik	In voorbereiding	-	-
WTC IV - Simon Bolivar-laan 30 te 1000 Brussel	Implementering van de vergunning, in functie van de commercialisering	-	-
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met et oog op verhuur		9 957	-
TOTAAL - VASTGOEDBELEGGINGEN		880 299	100,0%

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

2. Het aandeel in de portefeuille wordt berekend op basis van de lopende huur op 31 december 2016.

3. Geraamde huurwaarde van de gebouwen in hun huidige staat zoals aangegeven door de vastgoedexperts.

4. Het gaat om de ontvangen huurgelden krachtens Bijlage B van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

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

GERAAAMDE HUURWAARDE (ERV) ³ (IN DUIZEND €)	OPGEVRAAGDE HUUR TIJDENS HET BOEKJAAR ⁴ (IN DUIZEND €)	LOPENDE HUUR ⁵ (IN DUIZEND €) (A)	LOPENDE HUUR + GERAAAMDE HUURWAARDE OP LEEGSTAND (IN DUIZEND €) (B)	BEZETTINGSGRAAD (IN %) (C) C = A/B
513	582	592	592	100,0%
269	264	268	268	100,0%
288	297	302	302	100,0%
756	887	901	901	100,0%
204	0	-	204	0,0%
5 532	6 070	6 156	6 156	100,0%
312	342	347	347	100,0%
444	535	543	543	100,0%
319	374	381	381	100,0%
198	238	242	242	100,0%
8 835	9 589	9 732	9 936	97,9%
7 266	7 564	7 422	7 422	100,0%
3 343	3 465	3 508	3 508	100,0%
177	198	202	202	100,0%
207	207	210	210	100,0%
385	395	402	402	100,0%
914	911	926	926	100,0%
386	412	419	419	100,0%
288	296	300	300	100,0%
398	407	413	413	100,0%
285	291	295	295	100,0%
961	1 103	1 121	1 121	100,0%
175	248	252	252	100,0%
398	454	461	461	100,0%
602	641	651	651	100,0%
91	93	95	95	100,0%
451	439	446	446	100,0%
1 437	1 602	1 628	1 628	100,0%
2 228	1 967	2 032	2 110	96,3%
266	276	281	281	100,0%
270	100	96	324	29,7%
363	389	395	395	100,0%
232	96	96	278	34,5%
504	505	513	513	100,0%
791	802	815	815	100,0%
871	917	932	932	100,0%
445	449	456	456	100,0%
1 300	1 325	1 347	1 347	100,0%
460	512	520	520	100,0%
780	863	877	877	100,0%
1 098	1 174	1 193	1 193	100,0%
178	204	207	207	100,0%
140	160	163	163	100,0%
763	901	916	916	100,0%
28 453	29 366	29 590	30 078	98,4%
5 342	3 838	5 095	5 477	93,0%
5 342	3 838	5 095	5 477	93,0%
149 173	139 218	152 234	160 606	94,8%
-	235	-	-	-
-	-	-	-	-
-	35	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	270	-	-	-
149 173	139 488	152 234	160 606	93,7%

KANTOORVASTGOEDMARKTEN¹

De informatie die hierna vermeld staat, komt uit de “Brussels Office Market View Q4 2016” en de “Luxembourg Office View Point Q4 2016” die gepubliceerd werden door CBRE in januari 2017 en uit andere publicaties van CBRE inzake de andere Belgische kantoormarkten.

BRUSSEL

KERNCIJFERS VAN DE BRUSSELSE KANTOORVASTGOEDMARKT	31.12.2016	31.12.2015
Kantoormarkt	12 750 906 m ²	12 732 747 m ²
Vraag (take-up)	455 869 m ²	325 577 m ²
Ontwikkeling voor de 2 komende jaren	340 000 m ²	±260 000 m ²
Huurleegstand	9,30%	10,10%
Huurwaarden (prime rent)	285 €/m ²	285 €/m ²
Investeringsmarkt (kantoren)	1,5 miljard €	1,1 miljard €

HUURMARKT – TAKE-UP

Voor het boekjaar 2016 komt de take-up op de Brusselse kantoorvastgoedmarkt op 455.869 m², tegen 325.577 m² tijdens het boekjaar 2015.

Wat de vraag betreft, is 2016 dus het beste jaar sinds 2012.

Deze take-up is voornamelijk toe te schrijven aan de privé-sector (57% van het volume). Het ging vooral om enkele grote transacties die op het einde van het jaar concreet vorm kregen, voornamelijk in nieuwe gebouwen of projecten van niveau “Graad A”.

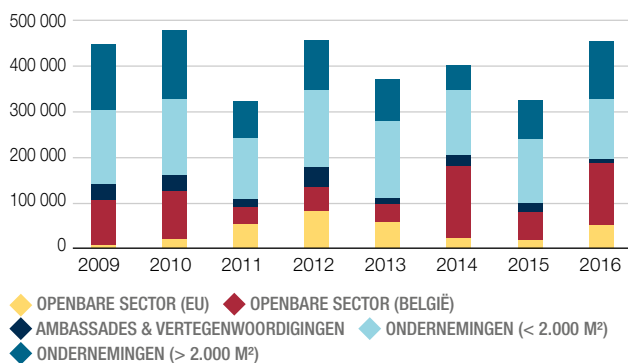
Tot deze grote transacties die in de loop van het boekjaar met de privésector werden afgesloten, behoren:

- ◆ Allianz Belgium die 26.600 m² in toekomstige staat van afwerking kocht in het Möbius-project in de Noordwijk, om er haar hoofdzetel te vestigen in 2020;
- ◆ DKV die 10.394 m² huurde in het Central Plaza in het stadscentrum;
- ◆ Loyens & Loeff die 7.492 m² opnam in het gebouw Tervuursepoort in de Leopoldwijk;
- ◆ Danone die tekende voor 6.483 m² in het Docks Brussels project in de gedecentraliseerde zone;
- ◆ en Aliaxis die een huurovereenkomst sloot voor 4.216 m² in het Triomf-gebouw van Befimmo, dat ook in de gedecentraliseerde zone gelegen is.

Ook de openbare sector was actief op de markt, met onder meer de politie van Brussel die het De Ligne-project (30.500 m²) in het stadscentrum verwierf om er haar kantoren onder te brengen, de stad Brussel die het Centre 58 (herdoopt tot Brucity - 33.400 m²) in gebruik zal nemen na zijn herontwikkeling en de Regie der Gebouwen die voor reke-

ning van een federale administratie 30.000 m² huurde in het gebouw Pacheco 44 (eigendom van Belfius Bank waarvan de Belgische Staat de enige aandeelhouder is), dat ook in het stadscentrum ligt.

TAKE-UP PER TYPE HUURDER (EN M²)



ONTWIKKELINGSMARKT

In de loop van het boekjaar 2016 werd ongeveer 130.000 m² nieuwe kantooppervlakte opgeleverd op de markt. Daarvan bestond slechts 17.252 m² uit speculatieve projecten, dit wil zeggen zonder verbintenissen vooraf van een huurder. De ontwikkelaars blijven voorzichtig en selectief en hun projecten zijn overwegend in de beste centrumwijken gelegen.

Het totaal aantal speculatieve projecten blijft eerder gering. Voor 2017 en 2018 worden respectievelijk 169.902 m² en 170.637 m² kantoorruimtes verwacht op de markt, waarvan ±70.000 m² speculatieve projecten per jaar. Op de nieuwbouwmarkt overweegt momenteel de oplevering van projecten “op maat”, die dus vooraf al verhuurd of verkocht zijn.

1. Bron: CBRE - 31 december 2016.

2. Graad A: ouderdom van het gebouw tussen 0 en 5 jaar.

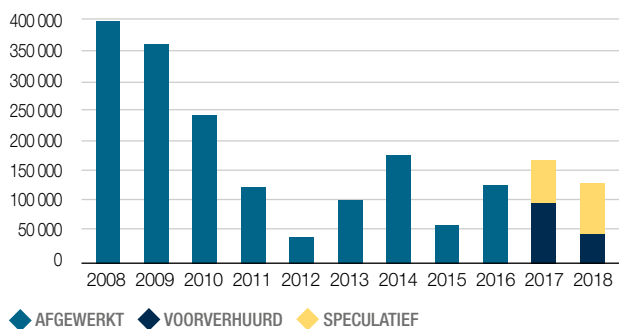
BLUE TOWER
BRUSSEL LOUIZAWIJK



Slechts 4,5% van de leegstaande kantoren op de markt is van het niveau "Graad A", terwijl dit percentage tussen 2001 en 2010 nog 20% tot 30% van de leegstaande voorraad bedroeg. Momenteel is een echt tekort aan onmiddellijk beschikbare "Graad A" kantoren op de Brusselse markt vast te stellen, en dan vooral in het CBD.

In het "Central Business District" is een gemiddelde leegstand van 4,97% vast te stellen. Te noteren zijn vooral de leegstandspercentages van 3,68% in de Noordwijk, van 4,39% in het stadscentrum en van 5,23% in de Leopoldwijk. In de Noordwijk valt in de komende jaren echter meer leegstand te verwachten, omdat er vanaf eind 2017 veel huurovereenkomsten vervallen.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN M²)



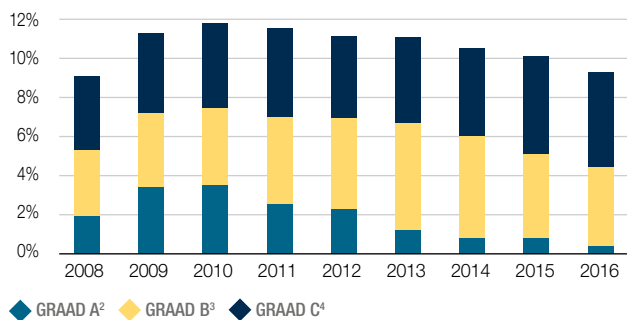
De markten in de gedecentraliseerde en in de randzones blijven echter onder druk staan, met leegstandspercentages van respectievelijk 11,74% en 23,03%.

De verklaring voor de algemene daling van de leegstand in de voorbije jaren is enerzijds te zoeken bij het feit dat er minder nieuwe speculatieve gebouwen in de markt werden gezet en anderzijds bij de grootscheepse reconversie van structureel lege kantoren die een nieuwe bestemming kregen als woongelegenheden, hotel of rusthuis. In 2016 werd 73.300 m² kantoorruimte verbouwd en voor het eerste kwartaal van het boekjaar 2017 werden al nieuwe reconversieprojecten geïdentificeerd. Sinds 2007 kreeg 910.000 m² aan kantooroppervlakte een andere bestemming.

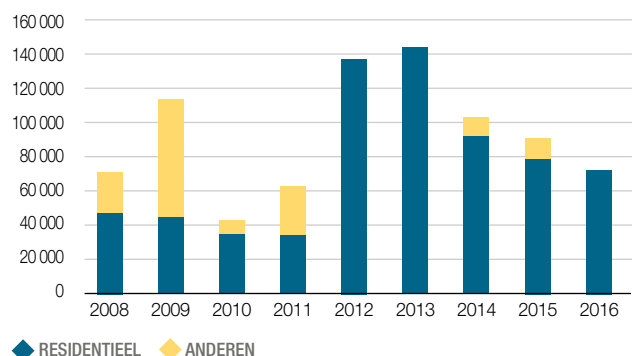
HUURLEEGSTAND

De trend van een dalend leegstandspercentage houdt aan. Op 31 december 2016 bedraagt de huurleegstand 9,30%, tegen 10,10% op 31 december 2015.

HUURLEEGSTAND PER CATEGORIE VAN GEBOUWEN (IN %)



RECONVERSIE VAN KANTOORGEBOUWEN IN ANDERE BESTEMMINGEN (IN M²)



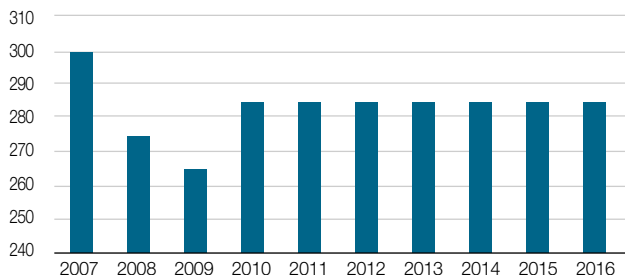
3. Graad B: ouderdom van het gebouw tussen 5 en 10 jaar.
4. Graad C: ouderdom van het gebouw >10 jaar.

HUURWAARDEN

De “prime rent” bleef tijdens het boekjaar stabiel op 285 € per m²/jaar. De gewogen gemiddelde huurprijzen halen zowat 169 € per m²/jaar. In de huidige economische context blijven ook de huurvrije periodes en toegevingen aan de huurders in bestaande gebouwen stabiel, hoewel ze vrij vaak voorkomen, vooral in de rand en in de gedecentraliseerde zones.

Over het algemeen zijn de oppervlaktes die nog beschikbaar zijn op de markt van het niveau “Graad B” of “C”. Aangezien de privé-sector vandaag nog sterk focust op het beheer van de vastgoedkosten verwacht men niet meteen een verhoging van de huurprijzen; deze situatie kan echter veranderen in geval van een robuust economisch herstel.

PRIME RENT IN BRUSSEL (IN EURO/M²)



INVESTERINGSMARKT

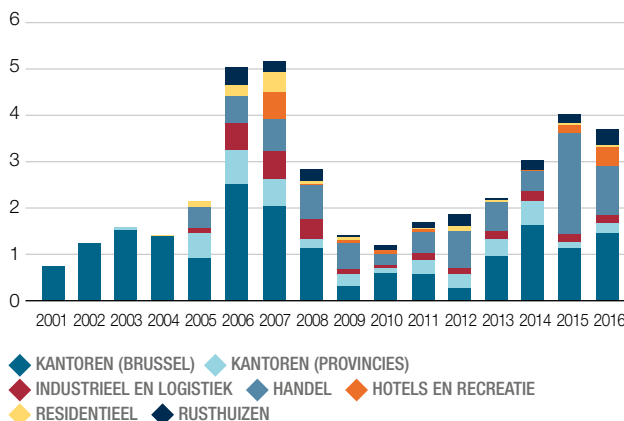
In de loop van het boekjaar werd 1,5 miljard € geïnvesteerd in kantoorgebouwen in Brussel, tegen 1,1 miljard € in het jaar 2015. Voor heel België bedroegen de investeringen in kantoorgebouwen 1,7 miljard €.

Een uit enkele transacties:

- ◆ de verkoop van de Ellipse Building (Noordwijk) door AG Real Estate voor een bedrag boven 200 miljoen €
- ◆ de aankoop van de Astro Tower (Leopoldwijk) door Patrizia Immobiliën, voor een bedrag van 167,5 miljoen €;
- ◆ de verkoop van het Koninklijk Pakhuis (Tour & Taxis) aan Leasinvest voor een bedrag van 108 miljoen €;
- ◆ de verwerving van het Black Pearl gebouw (Leopoldwijk) door Real IS voor een bedrag van 55 miljoen €;
- ◆ Triuva die het Nordic House (Leopoldwijk) kocht voor een bedrag van 25 miljoen €;
- ◆ de aankoop van het gebouw Cortenbergh 71 door Rockspring voor een bedrag van 24,5 miljoen €;
- ◆ de aankoop van de Neo (Leopoldwijk) voor een bedrag van meer dan 75 miljoen € door Swiss Life REIM;
- ◆ de aankoop van het RAC/C De Ligne (stadscentrum) voor een bedrag van ongeveer 59 miljoen € door Real IS.

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

INVESTERINGSVOLUME OP DE BELGISCHE MARKT (IN MILJARD €)



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



MEIR
ANTWERPEN

ANTWERPEN

KERNCIJFERS VAN DE ANTWERPSE KANTOORVASTGOEDMARKT	31.12.2016	31.12.2015
Kantoormarkt	2,1 miljoen m ²	2 miljoen m ²
Vraag (take-up)	110 600 m ²	88 225 m ²
Ontwikkeling voor de 2 komende jaren	44 000 m ²	24 000 m ²
Huurleegstand	12,1%	11,7%
Huurwaarden (prime rent)	150 €/m ²	145 €/m ²
Investeringsmarkt (kantoren)	97 miljoen €	65 miljoen €

LUIK

KERNCIJFERS VAN DE LUIKSE KANTOORVASTGOEDMARKT	31.12.2016	31.12.2015
Kantoormarkt	480 000 m ²	460 000 m ²
Vraag (take-up)	25 800 m ²	7 824 m ²
Ontwikkeling voor de 2 komende jaren	55 000 m ²	33 300 m ²
Huurleegstand	2,0%	1,4%
Huurwaarden (prime rent)	140 €/m ²	135 €/m ²
Investeringsmarkt (kantoren)	18 miljoen €	23 miljoen €

GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

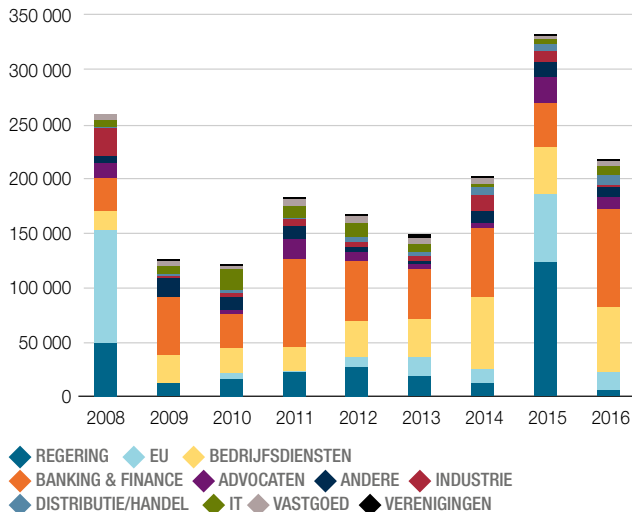
KERNCIJFERS VAN DE LUXEMBURGSE KANTOORVASTGOEDMARKT	31.12.2016	31.12.2015
Kantoormarkt	4 000 000 m ²	3 920 000 m ²
Vraag (take-up)	219 000 m ²	336 627 m ²
Ontwikkeling voor de 2 komende jaren	390 000 m ²	433 000 m ²
Huurleegstand	5,7%	5,5%
Huurwaarden (prime rent)	46 €/m ² /maand	46 €/m ² /maand
Investeringsmarkt (kantoren)	1,1 miljard €	0,8 miljard €

HUURMARKT

De take-up op de markt van de kantooroppervlaktes in Luxemburg haalde 219.000 m² in het boekjaar 2016, tegen 336.600 m² in 2015. Het boekjaar 2015 werd beïnvloed door een uitzonderlijke transactie met de Universiteit van Luxemburg (105.000 m²).

Dit jaar ging de vraag voornamelijk uit van de privésector. Vooral de sectoren "Banking and finance" en "Business services" waren actief op de markt.

TAKE-UP PER TYPE HUURDER (IN M²)



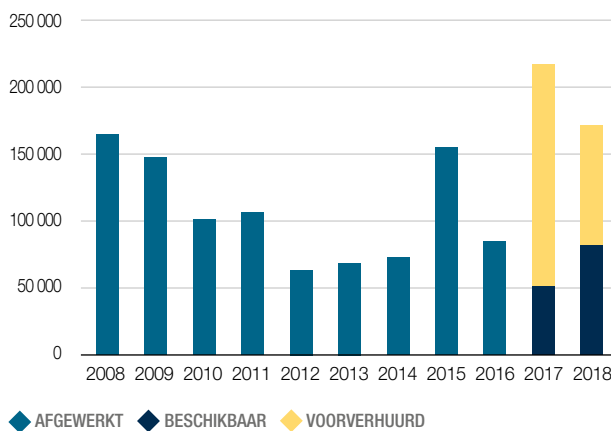
Hierna een overzicht van grote transacties die tijdens het boekjaar met de privésector werden afgerond:

- ◆ 22.000 m² die door RTL ingenomen werd op de Kirchberg;
- ◆ BDO die 10.600 m² huurde in het gebouw AIR in de Gasperich-wijk;
- ◆ KPGM die 3.060 m² in gebruik nam in het Axento-gebouw van Befimmo op de Kirchberg;
- ◆ en Bionext die 1.139 m² huurde in het gebouw Edelneck.

ONTWIKKELINGSMARKT

In 2016 werd slechts 85.000 m² kantoren opgeleverd op de markt. Over het algemeen bleef het aantal opgeleverde speculatieve projecten in toom. In 2017 wordt 54.000 m² speculatieve projecten op de markt verwacht bovenop de 163.000 m² aan voorverhuurde projecten. Voor 2018 zit er voor 173.000 m² in de ontwikkelingspijplijn, waarvan 83.000 m² risicogebonden is.

ONTWIKKELINGSPROJECTEN (IN M²)



**AXENTO
GROOTHERTOGDOM
LUXEMBURG**

HUURLEEGSTAND

De leegstand ligt gemiddeld op 5,7% op de Luxemburgse markt, tegen 5,5% op 31 december 2015.

Die leegstand verschilt van wijk tot wijk, maar blijft laag in het stadscentrum: in het CBD wordt een percentage van 2,6% genoteerd (tegen 2,9% eind 2015), op de Kirchberg staat 4,6% leeg (tegen 3,7% eind 2015) en in de stationswijk bedraagt de leegstand 6,6% (tegen 4,7% eind 2015). In de andere wijken schommelt de leegstand tussen 1,3% en 16,7%.

HUURLEEGSTAND (IN %)

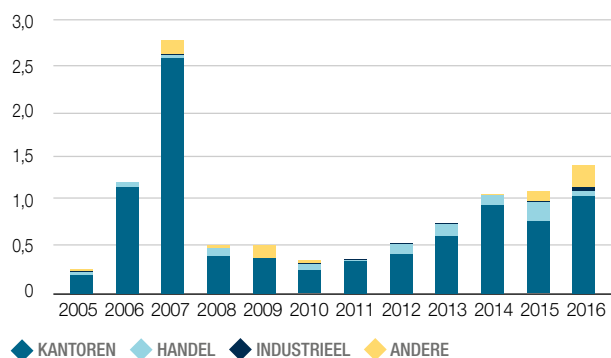
HURWAARDEN

In deze marktsituatie komt de prime rent op 46 €/m²/maand in het CBD en op 35 €/m²/maand in de wijken van de Kirchberg en het station. Dit is ongeveer hetzelfde als in 2015. In de stationswijk stegen de huurprijzen tot 37 €/m²/maand, tegen 35 €/m²/maand in 2015.

LUXEMBURGSE INVESTERINGSMARKT

Tijdens het boekjaar werd bijna 1,1 miljard € geïnvesteerd in kantoorgebouwen, vergeleken met 800 miljoen € in 2015.

De rendementen voor "klassieke" (3/6/9) huurovereenkomsten liggen rond 5%. Er werden lagere rendementen opgetekend voor kantoorgebouwen die op langere termijn verhuurd zijn.

INVESTERINGSVOLUME OP DE LUXEMBURGSE INVESTERINGSMARKT (IN MILJARD €)


CONCLUSIES VAN DE COÖRDINERENDE VASTGOEDEXPERT

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

Geachte Dames,
 Geachte Heren,

Betref: Waardebepaling van de vastgoedportefeuille van Befimmo op 31 december 2016.

ACHTERGROND

Conform Hoofdstuk III, Sectie F van de wet op Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV) van 12 mei 2014, dient Befimmo haar vastgoedpatrimonium op 31 december 2016 door een onafhankelijke expert te laten waarderen. Wij werden aangesteld voor het deel van de vastgoedportefeuille van Befimmo en Fedimmo, dat vooral verhuurd wordt op lange of potentieel lange termijn, terwijl CBRE Valuation Services werd aangesteld voor de Fedimmo-portefeuille en de Befimmo-portefeuille, meestal verhuurd op conventionele 3/6/9 huurovereenkomsten. Verder hebben wij de resultaten van de waardebeoordeling geconsolideerd waarvan de conclusies hieronder besproken zijn.

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

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

OPINIE

De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden, op datum van de waardebeoordeling, onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór aftrek van de transactiekosten.

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

De statische kapitalisatie gebeurt onder de vorm van een "Term and Reversion". De waardebeoordeling is in twee delen onderverdeeld: het huidig inkomen, gebaseerd op de contractuele huur, wordt gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzeggingsmogelijkheid 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 uitzonderlijke factoren zijn, eigen aan het gebouw, wordt hier een correctie voor gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn:

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

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

Conform de IAS/IFRS normen wordt er voor de boekhoudkundige rapportering van een GVV gebruik gemaakt van de reële waarde ("fair value"). Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 en zoals bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association dd. 10 november 2016, kan de reële waarde verkregen worden door 2,5% transactiekosten af te trekken van gebouwen met een investeringswaarde groter dan 2.500.000 €. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 € worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de investeringswaarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2016

2.575.438.000 €
(TWEELIJARD VIJF HONDERD VIJFENZEVENTIG MILJOEN VIER HONDERD ACHTENDERTIG DUIZEND EURO);

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

De verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Befimmo op 31 december 2016 in overeenstemming met de reële waarde ("fair value") van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium van Befimmo bedraagt

2.511.657.870 €
(TWEELIJARD VIJF HONDERD EN ELF MILJOEN ZES HONDERD ZEVENENVIJFTIG DUIZEND ACHT HONDERD ZEVENTIG EURO);

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

Op deze basis bedraagt het globaal rendement van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring op de huidige huuropbrengst aan 6,07%. Het globaal rendement inclusief de geschatte markthuurlaag voor de leegstand bedraagt 6,40% voor dezelfde portefeuille.

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuring bedraagt 94,79%. Voor de totale portefeuille van vastgoedbeleggingen bedraagt de bezettingsgraad 93,72%.

De huidige huur voor de totale vastgoedportfolio ligt gemiddeld ±9,50% hoger dan de normale geschatte huurwaarde voor wat betreft de portfolio die beschikbaar is voor verhuring.

Het patrimonium bestaat uit:

KANTOREN	REËLE WAARDE (IN MILJOEN €)	(IN %)
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 445,3	97,4%
Brussel CBD en gelijkaardig ¹	1 423,0	56,7%
Brussel gedecentraliseerd	88,4	3,5%
Brussel rand	147,0	5,9%
Wallonië	194,2	7,7%
Vlaanderen	493,4	19,6%
Luxemburg stad	99,3	4,0%
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	66,3	2,6%
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
TOTAAL	2 511,7	100,0%

Met de meeste hoogachting.

Brussel, 1 februari 2017.



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

1. De zone Brussel luchthaven waar het Gateway-gebouw zicht bevindt, inbegrepen.

FULL SERVICE

65%

ZOEKT LOCATIES
MET VEEL FACILITEITEN
OM TALENT AAN
TE TREKKEN

65% zoekt locaties met veel faciliteiten om talent aan te trekken. Werkplekstrategieën worden in de eerste plaats uitgestippeld om talent aan te trekken en te houden. Dergelijke strategieën zijn er meer en meer op gericht om de medewerkers een werkplekbeleving van hoge kwaliteit te bieden. Werkstijlvoorkeuren en werknemerstevredenheid zijn van het hoogste belang¹.

DIENSTEN

DE HUURDERS
KRIJGEN
DIENSTEN
AANGEBODEN

In 11 van de 20 gebouwen met meerdere huurders in de portefeuille van Befimmo worden diensten ter beschikking gesteld. Het doel is om haar gebouwen optimaal uit te rusten (gemeenschappelijke vergaderruimtes, restaurant, catering, kinderopvang, fitness, enz.) en een persoonlijke en volledige service te verlenen (property management, space planning & project management, milieu-ondersteuning, facility management) om het dagelijks leven van haar huurders makkelijker te maken.

FINANCIEEL VERSLAG

KERNCIJFERS

	31.12.2016	31.12.2015
Aantal uitgegeven aandelen ¹	25 579 214	23 021 293
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	25 579 214	23 021 293
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	23 692 223	22 198 549
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders (in miljoen €)	1 401,35	1 265,29
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,78	54,96
EPRA NAV (in € per aandeel)	55,49	54,91
EPRA NNNAV (in € per aandeel)	54,30	54,30
EPRA Like-for-Like Net Rental Growth ² (in %)	-0,29%	1,16%
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,82	4,41
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,89
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost ³ (in %)	2,26%	2,66%
Gewogen gemiddelde duur van de schuld (in jaren)	3,66 ⁴	3,99
Schuldratio volgens het Koninklijk Besluit (in %)	44,65%	48,37%
Loan-to-value ⁵ (in %)	42,33%	45,66%
Return op eigen vermogen ⁶ (in € per aandeel)	3,69	4,43
Return op eigen vermogen ⁶ (in %)	6,79%	8,29%

1. De stijging van het aantal uitgegeven aandelen wordt verklaard door de 2.557.921 nieuwe aandelen die werden aangemaakt ingevolge de kapitaalverhoging.

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

3. Marge en indekkingskosten inbegrepen. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

4. Rekening houdend met de verlenging van twee banklijnen begin 2017, bedraagt de gewogen gemiddelde duur van de schuld 4,51 jaar.

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

6. Berekend over een periode van 12 maanden, eindigend op de afsluiting van het boekjaar, rekening houdend met de herinvestering van het brutodividend, desgevallend met de deelname aan het keuzedividend en desgevallend met de deelname aan de kapitaalverhoging. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

FINANCIËLE STRUCTUUR

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

GEREALISEERDE FINANCIERINGEN IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR

KAPITAALVERHOOGING VAN 127 MILJOEN €

In september 2016 rondde Befimmo met succes een kapitaalverhoging af voor een brutobedrag van 127 miljoen €.

ANDERE FINANCIERINGEN

In het kader van haar globaal financieringsprogramma heeft Befimmo, in de loop van 2016, verschillende operaties uitgevoerd:

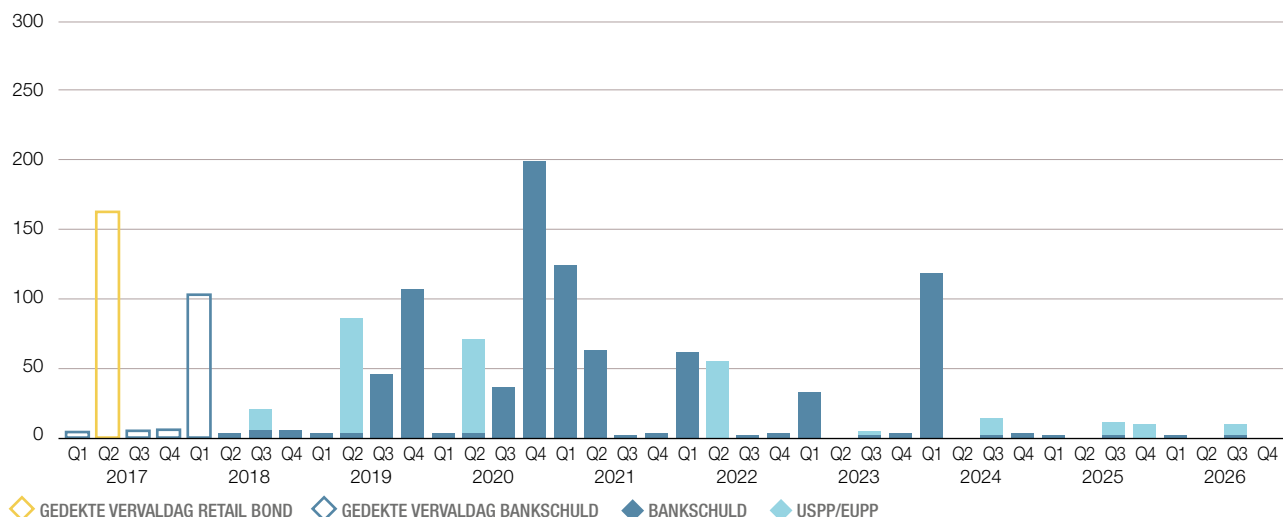
- ◆ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een bedrag van 100 miljoen € op 5 jaar;
- ◆ ondertekening van twee bankfinancieringslijnen voor 50 miljoen € op 5 jaar en voor 40 miljoen € op 3 jaar; en
- ◆ uitvoering van een private plaatsing van schuld voor een bedrag van 7,25 miljoen € op 10 jaar.

Begin 2017 heeft Befimmo eveneens volgende operaties uitgevoerd:

- ◆ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 135 miljoen € op een duur van 4 tot 7 jaar;
- ◆ heronderhandeling en verlenging van een banklijn voor een totaalbedrag van 90 miljoen € op een duur van 7 jaar.

Op grond hiervan, en als alles voor het overige gelijk blijft, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het einde van het eerste kwartaal van 2018.

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN PER KWARTAAL (OP 16 FEBRUARI 2017) (IN MILJOEN €)



◆ GEDEKTE VERVALDAG RETAIL BOND ◆ GEDEKTE VERVALDAG BANKSCHULD ◆ BANKSCHULD ◆ USPP/EUPP

1. De schuldratio wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

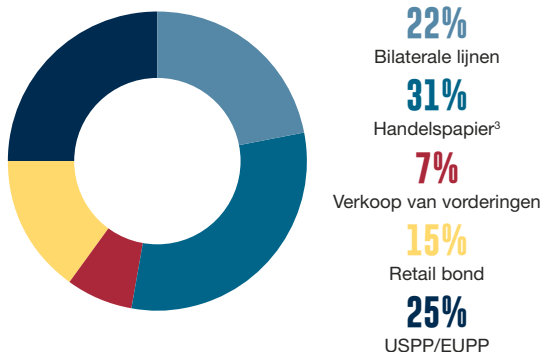
2. Loan-to-value ("LTV") = [(nominale financiële schulden - kasstroom)/reële waarde van de portefeuille].

HOOFDKENMERKEN VAN DE FINANCIËLE STRUCTUUR

Op 31 december 2016 heeft de financiële structuur van Befimmo volgende hoofdkenmerken:

- ◆ bevestigde financieringen voor een totaalbedrag van 1.333,9 miljoen € (waarvan 68,2% bankfinancieringen), die voor 1.063,4 miljoen € benut werden. Het volume ongebruikte lijnen wordt bepaald door liquiditeitscriteria die de Vennootschap vastlegt, op basis van de vervaldagen van de financieringen en de geplande verbintenissen voor de volgende jaren;
- ◆ een schuldratio van 44,65%¹;
- ◆ een LTV-ratio van 42,33%²;
- ◆ een gewogen gemiddelde duur van de schuld van 3,66 jaar (en van 4,51 jaar, rekening houdend met de verlenging van twee banklijnen begin 2017);
- ◆ schulden tegen vaste rentevoeten (IRS inbegrepen) voor 72,1% van de totale schuld;
- ◆ een gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (marge- en indekkingskosten inbegrepen) van 2,26% over het jaar, tegenover 2,66% op voor het boekjaar 2015.

VERDELING VAN DE SCHULD



Het ratingbureau Standard & Poor's bevestigde op 26 mei 2016 de rating BBB/stabiel vooruitzicht voor de langetermijnschuld van Befimmo en de rating A-2 voor de kortetermijnschuld.

Om de kosten van haar financieringen te drukken, beschikt Befimmo over een handelspapierprogramma voor een maximumbedrag van 600 miljoen €. Dit programma was op 31 december 2016 voor 325 miljoen € aangewend voor uitgiftes op korte termijn en voor 66,25 miljoen € voor uitgiftes op lange termijn. Voor de uitgiftes op korte termijn is dit programma gedekt door de back-uplijnen die uit de verschillende bestaande financieringslijnen samengesteld zijn. De documentatie van dit programma dekt ook een deel van de Europese private plaatsingen van schuld.

INDEKKING VAN HET RENTE- EN HET WISSELKOERSRISICO

Befimmo heeft een portefeuille van instrumenten voor de indekking van (i) het renterisico, die bestaat uit IRS, CAP en COLLAR⁴, evenals (ii) het wisselkoersrisico op haar private plaatsing van obligaties tegen vaste rente in de Verenigde Staten (USPP), bestaande uit Cross Currency Swaps.

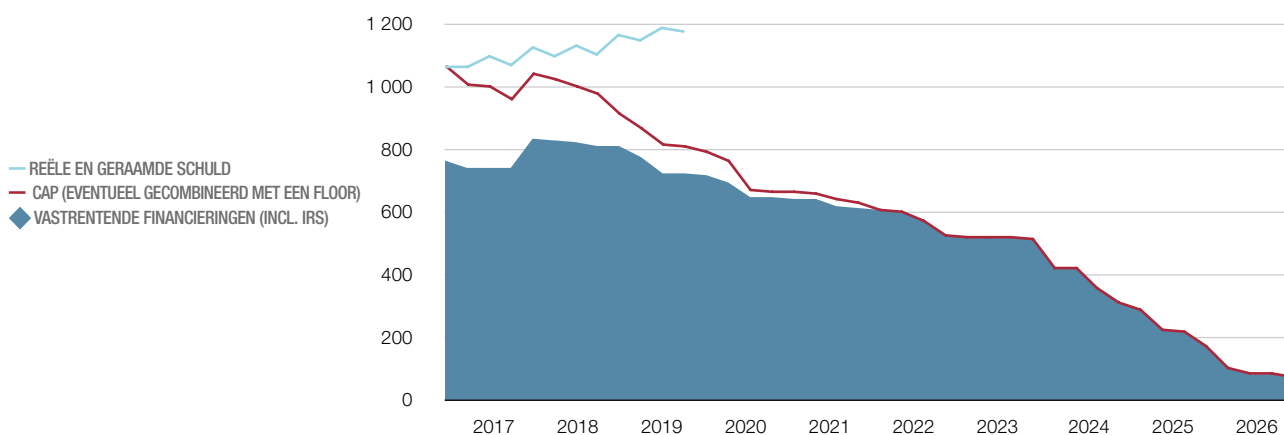
Alle huidige instrumenten samen brengen de indekkingsratio van de Vennootschap op 31 december 2016 op 99,3%⁵. De indekkingsratio blijft hoger dan 80% tot en met het vierde kwartaal van 2018 en hoger dan 50% tot en met het vierde kwartaal van 2020.

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

- ◆ de verwerving van twee IRS die de periodes (i) van november 2016 tot oktober 2025 (25 miljoen €) en (ii) van juni 2017 tot november 2026 (25 miljoen €) dekken;
- ◆ de verlenging van een bestaand IRS voor 8 aanvullende jaren, waarvan de initiële vervaldag voorzien was voor eind 2017, voor een lopend notioneel van 30 miljoen €.

Begin 2017 heeft Befimmo twee IRS herschikt voor een lopend notioneel totaal van 35 miljoen €, wat de vervaldag verplaatst naar begin 2027 en hun notioneel totaal op 50 miljoen € brengt.

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE AAN INDEKKINGSINSTRUMENTEN EN VAN DE BESTAANDE VASTRENTENDE FINANCIERINGEN (OP 31 DECEMBER 2016) (IN MILJOEN €)



JAARLIJKS GEMIDDELDE		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CAP	Notioneel (in miljoen €)	264	190	94	47	20	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	1,38%	1,32%	0,83%	0,87%	1,15%	1,15%	-	-	-	-
FLOOR	Notioneel (in miljoen €)	51	50	22	20	20	-	-	-	-	-
	Gemiddelde rente (in %)	0,72%	0,71%	0,57%	0,55%	0,55%	0,55%	-	-	-	-
Vastrentende financieringen (incl. IRS)	Notioneel (in miljoen €)	750	827	761	679	631	578	521	379	225	85
	Gemiddelde rente ⁶ (in %)	1,05%	0,97%	0,99%	1,03%	1,01%	0,95%	0,86%	0,86%	0,86%	0,91%

3. Met de bevestigde banklijnen op meer dan één jaar als back-up.

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

5. Indekkingsratio = (vastrentende nominale schuld + notioneel bedrag van de IRS en CAP)/totale schuld.

6. Gemiddelde vaste rente zonder kredietmarge.

FINANCIËLE RESULTATEN G4-EC1

NETTOACTIEFWAARDE OP 31 DECEMBER 2016

Op 31 december 2016 heeft het nettoactief van Befimmo een totale waarde van 1.401,3 miljoen €.

De intrinsieke waarde komt zodoende op 54,78 € per aandeel, tegenover 54,96 € per aandeel op 31 december 2015.

EVOLUTIE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE

	(IN € PER AANDEEL)	(IN MILJOEN €)	AANTAL AANDELEN NIET AANGEHOUDEN DOOR DE GROEP
Intrinsieke waarde op 31 december 2015	54,96	1 265,3	23 021 293
Dividendsaldo van het boekjaar 2015		-19,8	
Andere elementen van het globaal resultaat - actuariële winsten en verliezen op pensioenobligaties		-0,2	
Kapitaalverhoging		127,3	
Kosten verbonden aan de kapitaalverhoging		-3,0	
Voorschot op dividend van het boekjaar 2016		-58,7	
Nettoresultaat op 31 december 2016		90,4	
Intrinsieke waarde op 31 december 2016	54,78	1 401,3	25 579 214

EVOLUTIE VAN DE RESULTATEN

ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING¹

(IN DUIZEND €)	31.12.2016	31.12.2015
Nettohuurresultaat	137 037	139 510
<i>Nettohuurresultaat zonder spreiding</i>	<i>136 442</i>	<i>137 963</i>
<i>Spreiding van de huurvrije periodes/huurvoordelen</i>	<i>595</i>	<i>1 547</i>
Nettovastgoedkosten ²	-14 257	-12 808
Operationeel vastgoedresultaat	122 780	126 702
Algemene kosten	-10 447	-9 930
Andere operationele opbrengsten en kosten ²	-596	-1 675
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	111 738	115 098
Operationele marge²	81,5%	82,5%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 154	967
Nettovastgoedresultaat²	112 892	116 064
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) ²	-22 131	-27 637
Belastingen	-2 364	-1 459
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen²	88 397	86 968
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21 121	10 984
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-19 112	-25
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	2 009	10 959
Nettoresultaat	90 406	97 927
EPRA earnings	87 243	86 282
Nettoresultaat (in € per aandeel)	3,82	4,41
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,89

1. Vanaf 31 december 2016 publiceert Befimmo niet langer de indicator "Courant nettoresultaat" in de verslaggeving over haar resultaten, om voortaan in te zoomen op de kernindicatoren "EPRA earnings" en "Nettoresultaat".

2. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

DE GEBEURTENISSEN DIE DE PERIMETER VAN DE VENNOOTSCHAP HEBBEN GEWIJZIGD

De perimeter van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap wijzigde in het boekjaar 2016 als gevolg van volgende gebeurtenissen:

- ◆ de overdrachten van de gebouwen Chênée en Jean Dubrucq in Brussel;
- ◆ de integratie van het Gateway-gebouw in de portefeuille, naarmate de werken vorderden.

De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt trouwens beïnvloed door de uitgifte van 2.557.921 nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging die in september 2016 uitgevoerd werd.

ANALYSE VAN HET NETTORESULTAAT

Het “**Like-for-Like**” **nettohuurresultaat**² is stabiel (-0,37%) ten opzichte van vorig jaar. De impact van het vertrek en de komst van huurders en de impact van de indexering compenseren elkaar globaal.

Het **nettohuurresultaat** daalde echter met 2,5 miljoen €. Deze daling is vooral toe te schrijven aan:

- ◆ het feit dat in 2016 geen enkele vergoeding wegens vervroegd vertrek werd genoteerd (tegen +0,9 miljoen € tijdens het boekjaar 2015);
- ◆ het Guimard-gebouw dat een zware renovatie ondergaat, terwijl het in het boekjaar 2015 nog een huursom van 0,84 miljoen € opleverde;
- ◆ een eenmalig effect van de start van de huurovereenkomst van 27,5 jaar in de nieuwe Paradis-Toren, terwijl de huurovereenkomst van het oude gebouw, dat ondertussen afgebroken werd, nog liep tot 31 maart 2015 (-1,04 miljoen €);
- ◆ de overdrachten van de gebouwen Chênée en Jean Dubrucq in 2016 en Stassart en Izegem in 2015 (-0,3 miljoen €).

Daarnaast leidde de reorganisatie van de bouwverf van het Gateway-gebouw naar aanleiding van de aanslagen op de luchthaven van Brussel in maart 2016 ertoe dat de huurovereenkomst met Deloitte drie maanden later dan gepland inging.

De **nettovastgoedkosten** gaan van -12,8 miljoen € naar -14,3 miljoen € (+1,4 miljoen € of +11,3% vergeleken met het boekjaar 2015). Deze evolutie houdt vooral verband met enerzijds de eenmalige impact van de inning in het boekjaar 2015 van vergoedingen wegens vervroegd vertrek en anderzijds, met de stijging van de commerciële kosten als gevolg van het aantal ondertekende huurovereenkomsten in het boekjaar 2016.

Het **operationeel vastgoedresultaat** dat eruit voortvloeit, bedraagt 122,8 miljoen € in 2016, tegen 126,7 miljoen € in 2015.

De evolutie van de **EPRA Like-for-Like Net Rental Growth** komt voor 2016 op -0,29%.

De **algemene kosten** stegen lichtjes, van 9,93 miljoen € in 2015 naar 10,45 miljoen € in 2016. Deze stijging is vooral te verklaren door kosten met betrekking tot de informatiesystemen.

De **andere operationele opbrengsten en kosten** belopen -0,6 miljoen € in 2016, tegen -1,7 miljoen € in 2015. Deze variatie is vooral het gevolg van de impact van de herwerking, overeenkomstig de IFRS-normen, van de toegekende huurvoordelen en huurvrije periodes die in de inkomsten werden verrekend (+1 miljoen €).

Er werd een **globale meerwaarde** van 1,2 miljoen € geboekt bij de overdracht van twee gebouwen (Chênée en Jean Dubrucq).

De **variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (buiten het bedrag van de acquisities, investeringen en desinvesteringen) bedraagt +21,1 miljoen €, of een verhoging van +0,85%.

Het **geboekt financieel resultaat** (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) gaat van -27,6 miljoen € over het boekjaar 2015 naar -22,1 miljoen € over het boekjaar 2016. De gemiddelde financiële schuldenlast over het boekjaar ligt op 1.072,4 miljoen € in 2016, tegen 1.087,4 miljoen € voor 2015. De forse vermindering van de financiële kosten is vooral te verklaren door de lagere gemiddelde marktrentevoeten (buiten marge), de terugbetaling van een “retail bond” van 110 miljoen € die in december 2015 verviel, en door de herstructurering van bepaalde indekkingsproducten in 2015. De Euribor-tarieven bleven in 2016 historisch laag (gemiddelde Euribor 1 maand en 3 maand van -0,30%). De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost beloopt 2,26%, tegen 2,66% een jaar eerder.

De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen** komt op -19,1 miljoen €, tegen zowat 0 over het boekjaar 2015. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen nam af ondanks de recente druk op de langlopende rentevoeten.

De hogere **belastingen** (+62%) zijn het gevolg van de registratie van een voorziening voor diverse fiscale risico's die drie boekjaren dekt (1,2 miljoen €).

Het **nettoresultaat** dat voortvloeit uit alle elementen hierboven beloopt 90,4 miljoen € op 31 december 2016, tegenover 97,9 miljoen € op 31 december 2015.

De **EPRA earnings** bedraagt 87,2 miljoen €, en ligt 1,1% hoger dan vorig boekjaar.

De **EPRA earnings per aandeel** bedraagt 3,68 € op 31 december 2016, tegen 3,89 € eind december 2015. Te noteren is dat het gemiddeld aantal aandelen met 1.493.674 toenam ten opzichte van 2015, door de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging van september 2016 en het keuzedividend van december 2015.

ANALYSE VAN DE ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

(IN MILJOEN €)	31.12.2016	31.12.2015
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 511,7	2 388,3
Ander activa	101,4	111,9
Totaal activa	2 613,1	2 500,2
Eigen vermogen	1 401,3	1 265,3
Financiële schuld	1 098,0	1 123,9
vast	538,7	659,4
vlottend ¹	559,2	464,5
Andere schuld	113,7	111,0
Totaal eigen vermogen & verplichtingen	2 613,1	2 500,2
LTV	42,33%	45,66%

TOELICHTING BIJ DE ANALYTISCHE GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 31 december 2016 bestaan de balansactiva voor 96% uit vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde, op basis van een waardebeoordeling door onafhankelijke vastgoedexperts, conform de IAS 40-norm. De waarde van deze portefeuille ligt 123,4 miljoen € hoger dan vorig jaar, door de investeringen tijdens het boekjaar, namelijk de opname in de portefeuille van het Gateway-gebouw, naarmate zijn ontwikkeling vorderde (74,3 miljoen € voor het boekjaar 2016), de renovatie- of herontwikkelingswerken in de portefeuille (31,5 miljoen €), de overdrachten van gebouwen die niet langer strategisch zijn en de variaties in de reële waarde van de gebouwen (21,1 miljoen €). De andere activa omvatten vooral een goodwill die werd vastgesteld bij de verwerving van Fedimmo in 2006 (14,5 miljoen €), indekkingsinstrumenten (41,4 miljoen €), handelsvorderingen (20,0 miljoen €) en belastingvorderingen (11,6 miljoen €).

De financieringsbronnen bestaan voor 54% uit eigen vermogen. De langlopende financiële schulden komen voor 242 miljoen € overeen met bankschulden, voor 111 miljoen € met een geheel van Europese private plaatsingen en voor 183 miljoen € (tegen reële waarde) met een private plaatsing in de Verenigde Staten van Amerika (USPP).

De kortlopende financiële schulden bestaan voor 325 miljoen € uit handelspapier op korte termijn, voor 162 miljoen € uit een retail obligatielening die in april 2017 vervalt, en voor 72 miljoen € uit diverse bankfinancieringen die in de loop van het boekjaar 2017 vervallen. De Vennootschap beschikt over bevestigde banklijnen van meer dan een jaar als back-up van het handelspapier dat op korte termijn werd uitgegeven.

De andere schulden bestaan hoofdzakelijk uit indekkingsinstrumenten (25 miljoen €), handelsschulden en andere kortlopende schulden (leveranciers voor 15 miljoen €, roerende voorheffing op het voorschot op dividend voor 11 miljoen €) en overlopende rekeningen (vooral vooraf geïnde onroerende inkomsten voor 25 miljoen €).

De LTV-ratio bedroeg 42,33% op 31 december 2016, vergeleken met 45,66% op 31 december 2015.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT (STATUTAIRE REKENINGEN)

Het nettoresultaat over het boekjaar belooft 90.425.516,81 €.

Gezien het overgedragen resultaat op 31 december 2015 van 115.775.835,78 € en het nettoresultaat over het boekjaar, komt het te bestemmen resultaat op 206.201.352,59 €.

Het resultaat over het boekjaar heeft betrekking op 25.579.214 aandelen, een stijging van 11,11% vergeleken met vorig boekjaar. De verhoging van het aantal uitgegeven

aandelen vloeit voort uit de creatie van 2.557.921 aandelen op 27 september 2016 in het kader van de kapitaalverhoging.

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

¹ Volgens de norm IAS 1 moet het handelspapier geboekt worden als kortlopende verplichting. Het is belangrijk op te merken dat de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar beschikt als back-up voor dit handelspapier.

- om de jaarrekeningen per 31 december 2016 goed te keuren, die conform het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's, de toevoegingen aan de reglementaire reserves bevatten;
- om, als vergoeding van het kapitaal, een dividend van 3,45 € bruto per aandeel uit te keren. Dit dividend zou bestaan uit enerzijds het voorschot op dividend van 58.704.297,15 €, of 1,8615 € netto per bestaand aandeel² voor de kapitaalverhoging van 27 september 2016 (2,55 € bruto per aandeel, pro rata temporis berekend vanaf 1 januari 2016 tot 26 september 2016), uitgevaardigd op 26 oktober 2016, en anderzijds, een dividendsaldo van 23.021.292,60 €, of 0,63 € netto³ per aandeel (0,90 € bruto per aandeel), betaalbaar tegen afknipping van coupon nr. 33;
- om het saldo, namelijk een bedrag van 115.763.597,56 €, over te dragen.

Het voor het boekjaar 2016 voorgestelde dividend (het voorschot op dividend dat op 26 oktober 2016 werd uitgevaardigd en het hierboven bedoelde dividendsaldo) beantwoordt aan artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's, in die zin dat het hoger ligt dan het vereiste minimum van 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, verminderd met de nettovermindering van de schuld van de Vennootschap tijdens het boekjaar, zoals blijkt uit de statutaire rekeningen.

TE BESTEMMEN RESULTAAT, VOORSTEL RESULTAATVERWERKING (IN €)

A. Nettoresultaat	90 425 516,81
B. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves (±)	-8 699 927,06
I. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed (±)	-27 598 928,87
- Boekjaar	-21 280 762,70
- Vorige boekjaren	-
- Realisatie vastgoed	-6 318 166,17
II. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (±)	439 310,82
VI. Toevoeging van de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (±)	18 447 452,78
- Boekjaar	18 447 452,78
- Vorige boekjaren	-
XI. Toevoeging aan/onttrekking van het overgedragen resultaat van vorige boekjaren (±)	12 238,22
C. Vergoeding voor het kapitaal	-81 725 589,75
- Voorschot op dividend van het boekjaar, uitgekeerd in december 2016	-58 704 297,15
- Dividendsaldo van het boekjaar (betaalbaar na de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2017) ⁴	-23 021 292,60
D. Vergoeding voor het kapitaal, anders dan C	-

VERKLARENDE TABEL VAN HET STATUTAIRE RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2016⁵ (IN €)

Over te dragen resultaat op 31 december 2014	125 632 877,20
Impact van het gerealiseerde resultaat op de rechtstreekse verkoop van eigen aandelen	2 264 208,84
Resultaat over het boekjaar 2015	97 895 183,36
Te bestemmen resultaat op 31 december 2015	225 792 269,40
Voorschot op dividend van het boekjaar 2015	-57 338 145,20
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-32 879 976,44
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2015	-19 798 311,98
Over te dragen resultaat op 31 december 2015	115 775 835,78
Resultaat over het boekjaar 2016	90 425 516,81
Te bestemmen resultaat op 31 december 2016	206 201 352,59
Voorschot op dividend van het boekjaar 2016	-58 704 297,15
Impact van de bestemming aan de reserves, andere dan "(n) Uit vorige begrotingsjaren overgedragen resultaten" (Koninklijk Besluit van 13 juli 2014)	-8 712 165,28
Voorgesteld dividendsaldo voor het boekjaar 2016 ⁴	-23 021 292,60
Over te dragen resultaat op 31 december 2016	115 763 597,56

2. Rekening houdend met de roerende voorheffing van 27%.

3. Rekening houdend met de roerende voorheffing van 30%.

4. Bedrag onderhevig aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2017.

5. De lezer wordt verwezen naar de toelichting bij het statutaire eigen vermogen op pagina's 190 en 191 van de financiële staten.

EPRA BEST PRACTICES¹



LA PLAINE
BRUSSEL
GEDECENTRALISEERD

De European Public Real Estate Association (“EPRA”) publiceert aanbevelingen voor de bepaling van de belangrijkste prestatie-indicatoren voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen. Befimmo sluit zich aan bij deze tendens om de rapportering te standaardiseren, met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie bestemd voor de investeerders.

De Commissaris heeft nagegaan of de EPRA ratio's berekend werden volgens de definities en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

KERNPRESTATIE-INDICATOREN - DEFINITIE EN NUT

EPRA INDICATOREN	EPRA-DEFINITIES ²	NUT VOLGENS EPRA ³
(1) EPRA earnings	Resultaat van de operationele activiteiten.	Een kernindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een aanwijzing van de mate waarin de resultaten de betaling van de dividenden kunnen dragen.
(2) EPRA NAV	De aangepaste intrinsieke waarde om rekening te houden met de vastgoedbeleggingen en de andere investeringen aan reële waarde ³ en om bepaalde elementen uit te sluiten die niet verondersteld worden opgenomen te zijn in een lange termijn vastgoedinvesteringsmodel.	Past de intrinsieke IFRS waarde aan om aan de belanghebbenden de meest pertinente informatie te geven omtrent de reële waarde van de activa en passiva van een vastgoedinvesteringsvennootschap met een lange termijn strategie.
(3) EPRA NNNAV	De aangepaste EPRA NAV om rekening te houden met de reële waarden van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Past de EPRA NAV aan om aan de belanghebbenden de meest pertinente informatie te geven omtrent de huidige reële waarde van alle activa en passiva van een vastgoedvennootschap.
(4) (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten ⁴ gebaseerd op de jaarlijkse lopende huur op afsluitingsdatum, verminderd met de niet te recupereren vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde ³ van de portefeuille vermeerderd met de (geschatte) transactiekosten (= waarde akte in de handen).	Een vergelijkbare indicator voor de waardering van de portefeuille. Deze indicator zou de investeerders moeten helpen om te oordelen in welke mate de waardering van portefeuille X te vergelijken valt met de waardering van portefeuille Y.
(5) (ii) EPRA Topped-up NIY	De aangepaste EPRA NIY om rekening te houden met de vervaldag van huurvrije periodes (of andere huurkortingen).	
(6) EPRA Vacancy rate	Geraamde huurwaarde (ERV) van de leegstaande oppervlaktes, gedeeld door de geraamde huurwaarde van de volledige portefeuille.	Een "pure" indicator van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen (in %), gebaseerd op de ERV.
(7) EPRA Cost ratio	Administratieve en operationele kosten (exclusief/inclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de bruto huurinkomsten.	Een kernindicator die de veranderingen in de operationele kosten van een vennootschap zinvol kan berekenen.
(8) EPRA Like-for-Like	De nettohuurgroei, bij gelijke perimeter, vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de portefeuille, die continu in uitbating en niet in ontwikkeling was, gedurende de twee volledig beschreven vorige periodes.	Geeft informatie (in %) over de groei van de nettohuurinkomsten (buiten de vastgoedkosten) aan gelijke perimeter van de portefeuille (buiten de impact van de acquisities en de desinvesteringen) ⁵ .

KERNPRESTATIE-INDICATOREN - OVERZICHT VAN DE KERNCIJFERS

EPRA-INDICATOREN		31.12.2016	31.12.2015
(1) EPRA earnings	in duizend € in €/aandeel	87 243 3,68	86 282 3,89
(2) EPRA NAV	in duizend € in €/aandeel	1 419 287 55,49	1 264 109 54,91
(3) EPRA NNNAV	in duizend € in €/aandeel	1 388 912 54,30	1 250 007 54,30
(4) (i) EPRA Net Initial Yield (NIY)	in %	5,65%	5,78%
(ii) EPRA Topped-up NIY	in %	5,81%	5,91%
(5) EPRA Vacancy rate	in %	5,71%	6,35%
(6) EPRA Cost ratio	Inclusief leegstandskosten Exclusief leegstandskosten	18,45% ⁶ 15,51% ⁶	16,62% 12,88%
(7) EPRA Like-for-Like	in %	-0,29%	1,16%

2. Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com). De definities zijn geschreven in het Engels; de vertaling naar het Nederlands is een niet-officiële versie.

In geval van tegenstrijdigheid zal de Engelse versie voorrang hebben.

3. Conform de GVV-wetgeving worden de gebouwen van Befimmo geboekt aan de reële waarde.

4. Voor Befimmo komen de geannualiseerde bruto huurinkomsten overeen met de jaarlijkse lopende huur op de afsluitingsdatum vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op ondertekende contracten, zoals herzien door de vastgoedexperts.

5. Aangezien de EPRA het nut van de EPRA Like-for-Like niet publiceert, heeft Befimmo deze geschreven.

6. Voor meer informatie, gelieve pagina 53 van dit Verslag te raadplegen en ook de evolutie van de resultaten en de nettovastgoedkosten.

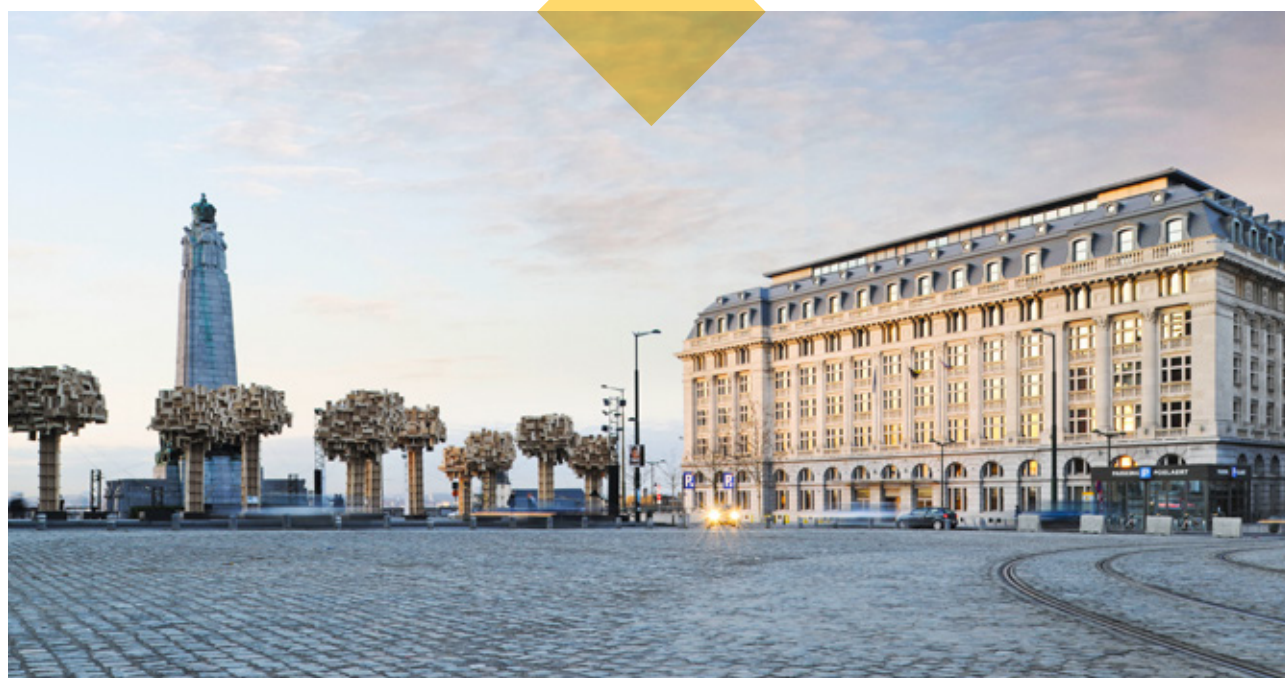
TABEL 1 - EPRA EARNINGS

(IN DUIZEND €)	31.12.2016	31.12.2015
Nettoresultaat IFRS	90 406	97 927
Aanpassingen voor de berekening van de EPRA earnings	-3 163	-11 645
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	-21 121	-10 984
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1 154	-967
V. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	138
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out costs	19 112	167
EPRA earnings	87 243	86 282
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,89

TABELLEN 2 EN 3 - EPRA NAV & NNAV

(IN DUIZEND €)	31.12.2016	31.12.2015
Intrinsieke waarde	1 401 349	1 265 295
Intrinsieke waarde (in € per aandeel)	54,78	54,96
Toe te voegen:		
II. Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen uit financiële leasing	184	173
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	17 753	-1 359
EPRA NAV	1 419 287	1 264 109
EPRA NAV (in € per aandeel)	55,49	54,91
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-17 753	1 359
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-12 621	-15 461
EPRA NNAV	1 388 912	1 250 007
EPRA NNAV (in € per aandeel)	54,30	54,30

POELAERT
BRUSSEL CENTRUM



TABEL 4 - EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) & TOPPED-UP NIY

(IN DUIZEND €)	31.12.2016	31.12.2015
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	2 511 658	2 388 290
Uit te sluiten:		
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	-66 327	-157 386
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-484
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 445 330	2 230 420
Toe te voegen:		
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	61 997	56 422
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	2 507 327	2 286 842
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	148 028	138 692
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten ¹	-6 402	-6 464
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	141 626	132 228
Toe te voegen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1 764	1 593
Toekomstige huurinkomsten uit ondertekende contracten	2 410	1 292
Geannualiseerde Topped-up nettohuurinkomsten (C)	145 801	135 113
EPRA Net Initial Yield (A/B)	5,65%	5,78%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (C/B)	5,81%	5,91%

TABEL 5 - EPRA VACANCY RATE

(IN DUIZEND €)	31.12.2016	31.12.2015
Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (A)	8 372	8 805
Geraamde huurwaarde (ERV) (B)	146 673	138 743
EPRA Vacancy rate van vastgoed beschikbaar voor verhuring (A)/(B)	5,71%	6,35%

TABEL 6 - EPRA COST RATIO

(IN DUIZEND €)	31.12.2016	31.12.2015
Administratieve en operationele netto-uitgaven in de resultatenrekening	-25 419	-23 280
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	-715	-553
Nettovastgoedkosten	-14 257	-12 808
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	-596	-1 675
Uit te sluiten:		
i. Impact van de spreiding van de huurvrije periodes	595	1 547
ii. Negatieve goodwill/goodwill afboeking	-	138
EPRA costs (inclusief directe leegstandskosten) (A)	-25 419	-23 280
XI. (-) Huurkosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4 049	5 235
EPRA costs (exclusief directe leegstandskosten) (B)	-21 370	-18 045
I. (+) Huurinkomsten	137 752	140 063
Brutohuurinkomsten (C)	137 752	140 063
EPRA Cost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (A/C)	18,45%²	16,62%
EPRA Cost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (B/C)	15,51%²	12,88%

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

2. Voor meer informatie, gelieve pagina 53 van dit Verslag te raadplegen alsook de evolutie van de resultaten en de nettovastgoedkosten.

TABEL 7 - VASTGOEDBELEGGINGEN - LIKE-FOR-LIKE NET RENTAL GROWTH

SECTOR (IN DUIZEND €)	31.12.2016				
	VASTGOED AANGEHOUDEN GEDURENDE 2 OPEENVOLGENDE JAREN	VERWERVINGEN	OVERDRACHTEN	VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	VASTGOED IN BOUW OF ONTWIKKELING ¹
Brussel CBD en gelijkaardig	77 672	285			-214
Brussel gedecentraliseerd	3 333		80		
Brussel rand	7 112				
Wallonië	9 112		-3		234
Vlaanderen	28 312				16
Luxemburg stad	3 452				
Totaal	128 993	285	77	-	36
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					
Nettohuurinkomsten met betrekking tot:					
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)					
- Een vergoeding voor de vervroegde opzegging van een huurovereenkomst in 2015					
Andere vastgoedkosten					
Operationeel vastgoedresultaat in de geconsolideerde resultatenrekening IFRS					

TABEL 8 - INVESTMENT PROPERTY RENTAL DATA

SECTOR	BRUTOHUUR- INKOMSTEN (IN DUIZEND €)	NETTOHUUR- INKOMSTEN (IN DUIZEND €)
Brussel CBD en gelijkaardig	79 986	77 954
Brussel gedecentraliseerd	5 039	3 333
Brussel rand	8 639	7 112
Wallonië	9 527	9 112
Vlaanderen	29 320	28 312
Luxemburg stad	4 099	3 452
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	136 609	129 275
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS		
Huurinkomsten met betrekking tot:		
- Vastgoed geboekt als financiële leasing (IAS 17)		-2
- Vastgoed bestemd voor verkoop		
- Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring	184	39
- Vastgoed verkocht gedurende de laatste 12 maanden	244	77
Andere vastgoedkosten		
		-6 608
Totaal	137 037⁵	122 780⁶

1. Het betreft het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring.

2. Het totaal van de "Nettohuurinkomsten" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

3. De nettohuurinkomst van het oude Paradis-gebouw in Luik (437 duizend €) inbegrepen, afgebroken in de loop van 2016.

4. De jaarlijkse lopende huur op de afsluitingsdatum vermeerderd met de toekomstige huurinkomsten op ondertekende contracten, zoals herzien door de vastgoedexperts.

5. Het totaal van de "Brutohuurinkomsten" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

6. Het totaal van de "Nettohuurinkomsten" dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "Operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

TABEL 9 - VASTGOEDBELEGGINGEN - VALUATION DATA

SECTOR	REËLE WAARDE (IN DUIZEND €) 31.12.2016	REËLE WAARDE (IN DUIZEND €) 31.12.2015	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE (IN DUIZEND €) 31.12.2016	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE (IN DUIZEND €) 31.12.2015
Brussel CBD en gelijkaardig	1 423 043	1 226 002	7 078	1 641
Brussel gedecentraliseerd	88 398	91 849	- 3 703	- 5 865
Brussel rand	147 015	144 703	- 3 156	- 4 191
Wallonië	194 245	187 882	6 221	8 404
Vlaanderen	493 367	493 163	919	9 692
Luxemburg stad	99 262	86 820	12 659	2 229
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	2 445 330	2 230 420	20 017	11 910
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
<i>Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuring</i>	66 327	157 386	1 152	- 779
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	2 511 658	2 387 806	21 169	11 131

TABEL 10 - VASTGOEDBELEGGINGEN - DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

SECTOR	GEWOGEN GEMIDDELTE DUUR VAN DE HUUROVER- EENKOMSTEN OP 31.12.2016 (IN JAREN)	EINDVERVALDAG			
		LOPENDE HUUR' VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN DIE AFLOPEN (IN DUIZEND €)			
	EINDVERVALDAG	IN 2017	IN 2018	IN 2019-2021	VANAF 2022
Brussel CBD en gelijkaardig	7,90	3 510	22 374	12 937	53 362
Brussel gedecentraliseerd	4,36	412	-	3 290	2 051
Brussel rand	5,69	283	54	3 469	5 728
Wallonië	19,03	-	-	544	9 188
Vlaanderen	9,80	616	8	5 484	23 482
Luxemburg stad	6,67	-	495	230	4 364
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	8,67	4 822	22 931	25 954	98 174

SECTOR	GEWOGEN GEMIDDELTE DUUR VAN DE HUUROVER- EENKOMSTEN OP 31.12.2016 (IN JAREN)	EERSTVOLGENDE VERVALDAG			
		LOPENDE HUUR' VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN MET EERSTVOLGENDE VERVALDAG (IN DUIZEND €)			
	EERSTE VERVALDAG	IN 2017	IN 2018	IN 2019-2021	VANAF 2022
Brussel CBD en gelijkaardig	7,51	11 619	17 060	15 500	48 003
Brussel gedecentraliseerd	3,67	577	102	3 286	1 788
Brussel rand	2,53	2 514	1 763	4 414	844
Wallonië	19,03	-	-	544	9 188
Vlaanderen	9,75	862	8	5 392	23 327
Luxemburg stad	3,00	230	495	3 817	547
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	8,07	15 803	19 429	32 953	83 697

	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE (IN %) 31.12.2016	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE (IN %) 31.12.2015	EPRA NET INITIAL YIELD (IN %) 31.12.2016	EPRA NET INITIAL YIELD (IN %) 31.12.2015	OMSLAG- PERCENTAGE (IN %) 31.12.2016	OMSLAG- PERCENTAGE (IN %) 31.12.2015	GEWOGEN GEMIDDELTE DUUR (IN JAREN) 31.12.2016	GEWOGEN GEMIDDELTE DUUR (IN JAREN) 31.12.2015
	0,50	0,13	6,12	6,39	-12,96	-11,94	7,51	7,25
	-3,89	-6,00	3,22	2,74	-5,15	-5,06	3,67	3,40
	-2,10	-2,81	5,09	5,13	2,08	1,17	2,53	2,71
	3,29	4,62	4,68	4,61	-12,46	-11,43	19,03	19,57
	0,19	2,00	5,64	5,55	-5,71	-3,89	9,75	10,68
	14,62	2,66	3,83	5,40	-2,53	-4,50	3,00	2,09
	0,82	0,53	5,65	5,78	-9,50	-8,41	8,07	8,60
	1,20	-0,49						
	0,85	0,47						

EINDVERVALDAG

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

	IN 2017	IN 2018	IN 2019-2021	VANAF 2022
	3 065	14 893	11 332	51 965
	363	-	2 854	2 183
	175	44	3 395	6 109
	-	-	486	8 144
	449	-	5 292	22 223
	-	419	229	4 311
	4 052	15 357	23 588	94 936

EERSTVOLGENDE VERVALDAG

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

	IN 2017	IN 2018	IN 2019-2021	VANAF 2022
	11 228	9 480	13 928	46 620
	590	94	2 850	1 866
	2 469	1 878	4 468	908
	-	-	486	8 144
	673	-	5 216	22 074
	229	419	3 789	521
	15 190	11 871	30 738	80 134

AMCA
ANTWERPENTABEL 11 - VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD VOOR EIGEN REKENING, MET HET OOG OP VERHURING¹

	HIJDIGE KOSTPRIJS (IN DUIZEND €)	GESCHATTE TOEKOMSTIGE KOSTPRIJS (IN DUIZEND €)	TE ACTIVEREN INTERCALAIRE INTERESTEN (IN DUIZEND €)	GESCHATTE TOTALE KOSTPRIJS (IN DUIZEND €)	VOORZIENE AFWERKINGS- DATUM	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²)	% VERHUURD
Guimard	4 134	8 676	56	12 866	Derde kwartaal 2017	5.500 m ²	-
WTC IV	16 670	²	-	²	In functie van de commerci- alisering	53.500 m ²	Te bouwen
Totaal							
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
<i>Reële waarde van vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring in de geconsoli- deerde IFRS-balans VOÛR werken</i>	37 679						
<i>Vershil tussen huidige kostprijs en de reële waarde op 31 december 2016 en de [reële waarde VOÛR werken + kostprijs van de werken]</i>	7 844						
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuuring in de geconsolideerde IFRS-balans	66 327						

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

2. Bedrag in functie van de commercialisering.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

BEOBANK EERSTE GROTE HUURDER VAN QUATUOR

Op 7 maart 2017 kondigde Befimmo de ondertekening aan van een akkoord³ met Beobank voor de ingebruikname van een toren van ongeveer 22.000 m² van het Quatuor-project⁴ (60.000 m²). Volgens dit akkoord wordt het gebouw voor 15 jaar vast ter beschikking gesteld, vanaf de oplevering ervan in de loop van 2020. In dat kader zal de huidige huurovereenkomst van Beobank in het gebouw La Plaine tot die datum verlengd worden.

Deze mooie transactie met Beobank bevestigt de aantrekkingskracht van de Noordwijk en de kwaliteit van de projecten van Befimmo. In het kader van de diensten⁵ die Befimmo haar klanten aanbiedt, zal ze Beobank begeleiden bij de opvolging en uitvoering van de eerste-installatiewerken.

Een derde van het Quatuor-project is dus al voorverhuurd, terwijl het pas over meer dan 3,5 jaar wordt opgeleverd.

De Quatuor geeft de aanzet tot de heropleving van de Brusselse Noordwijk. Dat bewijzen de verbintenissen die enkele grote "corporate" huurders nu al aangingen voor de jaren 2020.

BLUE TOWER
BRUSSEL LOUIZAWIJK



BEFIMMO KRISTALLISEERT WAARDE MET DE TOEKENNING VAN EEN ERFPACHT VAN 99 JAAR OP HET BREDERODE-COMPLEX

Op 13 maart 2017 meldde Befimmo de ondertekening van een compromis⁶ voor de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode⁷-complex aan CBRE Global Investors (voor rekening van één van zijn SMA-klanten⁸), voor een bedrag van 122 miljoen € aan een rendement van 3,69%.

Deze operatie zal leiden tot een gerealiseerde netto-meerwaarde van zowat 0,8 € per aandeel en zal de LTV-ratio met -3,3% verlagen (in absolute termen). De vooropgestelde EPRA earnings, gepubliceerd op pagina 69 van dit Verslag, houden rekening met de operatie en werden bijgevolg op dit vlak herzien ten opzichte van de vooruitzichten gepubliceerd op 16 februari 2017 in het persbericht omtrent de jaarresultaten 2016.

Op basis van de cijfers per 31 december 2016 en rekening houdend met de operatie, zou de gewogen gemiddelde duur van de contracten 7,93 jaar bedragen (ten opzichte van 8,07 jaar) en zou de bezettingsgraad van de gebouwen beschikbaar voor verhuring 95,02% bedragen (ten opzichte van 94,79%).

Zoals eerder werd aangekondigd, kadert deze operatie in Befimmo's doelstelling om punctueel waarde te kristalliseren in een Brusselse kantoorvastgoedmarkt waar de zoektocht naar rendement, in een klimaat van lage rentevoeten, opportuniteiten creëert voor goed gelegen en kwaliteitsvolle gebouwen die op lange termijn in gebruik genomen zijn.

3. Onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vergunning.

4. Voor meer informatie, gelieve pagina 26 van dit Verslag te raadplegen.

5. Voor meer informatie, gelieve de pagina www.befimmo.be/nl/huurderszone van de Befimmo-website te raadplegen.

6. Het verlijden van de notariële akte is gepland vóór eind maart 2017.

7. Het gaat om de gebouwen Brederode 13 (11.340 m²), Brederode 9 (6.864 m²) en Namen 48 (1.517 m²). Voor meer informatie, gelieve pagina's 36 en 37 van dit Verslag te raadplegen.

8. "Separate Managed Accounts".

VOORUITZICHTEN EN DIVIDENDPROGNOSE



WIERTZ
BRUSSEL
LEOPOLDWIJK

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

Befimmo publiceert geen vooruitzichten wat betreft de waardevariatie van de financiële activa en verplichtingen (IAS 39) en de variatie in de reële waarden van de portefeuille (IAS 40). De IAS 39 en 40 normen zijn inderdaad niet-gerealiseerde bestanddelen van de resultatenrekening. Met betrekking tot de vooruitzichten beperkt Befimmo zich dus tot de toekomstige EPRA earnings.

VOORUITZICHTEN VOOR DE EPRA EARNINGS

De vooruitzichten zijn gebaseerd op een stabiele perimeteer wat de onroerende activa en het eigen vermogen betreft. Wel wordt rekening gehouden met de hypothese dat de aandeelhouders elk jaar de mogelijkheid benutten om het dividend in nieuwe aandelen te bekomen, ten belope van 30%¹ van het bedrag van het voorschot op dividend (netto van de roerende voorheffing) dat in december² wordt aangeboden en ook met de overdrachten van (niet langer strategische) gebouwen die worden overwogen voor 2017 (voor zowat 3,96 miljoen € op basis van de reële waarde van de betrokken gebouwen op 31 december 2016, wat

een jaarlijks lopende huur van 0,2 miljoen € op 31 december 2016 voorstelt). Ze houden dus geen rekening met nieuwe acquisities of eventuele nieuwe investeringen, met uitzondering van de voorziene projecten. Bijgevolg is in de vooruitzichten geen enkele groeihypothese verwerkt. Deze vooruitzichten houden rekening met de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode³-complex en werden bijgevolg op dit vlak herzien ten opzichte van de vooruitzichten gepubliceerd op 16 februari 2017 in het persbericht omtrent de jaarresultaten 2016.

1. In 2015 werd 44% van de coupons die het voorschot op dividend vertegenwoordigden, geherinverteerd in nieuwe aandelen.

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

3. Voor meer informatie, gelieve pagina 65 van dit Verslag te raadplegen.

HYPOTHESEN

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

	GEREALISEERD	HYPOTHESEN		
	2016	2017	2018	2019
Externe hypothesen waarop de Vennootschap geen invloed kan uitoefenen				
Evolutie van de gezondheidsindex (jaarlijks gemiddelde)	2,09%	1,81%	1,50%	1,60%
Gemiddelde van de Euribor-rentevoeten 1 en 3 maanden	-0,30%	-0,33%	-0,25%	0,09%
Interne hypothesen waarop de Vennootschap ten minste een gedeeltelijke invloed kan uitoefenen				
Impact van de gezondheidsindex op de huurprijzen (op jaarbasis)	1,91%	1,87%	1,50%	1,60%
Percentage voor inning huurgeld*	91,43%	93,81%	90,10%	85,79%
Gemiddelde financieringskost (marge en indekkingskosten inbegrepen)	2,26%	2,29%	2,29%	2,34%
Totaal aantal aandelen op het einde van het boekjaar	25 579 214	25 853 277	26 120 725	26 390 939

- ◆ De indexeringspercentages die op de huurprijzen worden toegepast, zijn gebaseerd op de vooruitzichten van de evolutie van de gezondheidsindex die het Planbureau opmaakt (vijfjarenplan, gepubliceerd in juni 2016 en update van de vooruitzichten op korte termijn in december 2016).
- ◆ De rentevoeten die overeenstemmen met het gemiddelde van de vooruitzichten van de Euribor-rentevoeten op 1 en 3 maanden, opgesteld door twee belangrijke Belgische financiële instellingen, en van de marktpercentages ("forward") voor de drie volgende boekjaren. Deze vooruitzichten werden eind januari 2017 opgesteld.
- ◆ De hypothesen voor de percentages van de inning van huurgelden zijn opgemaakt op basis van een individuele waardering van elke huurovereenkomst. Dit komt overeen met de verhouding van de netto-inkomsten die werden geboekt (2016) of gebudgetteerd (2017 en volgende) tot het potentieel inkomen.
- ◆ De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost slaat op alle financiële lasten, met inbegrip van de theoretische lineaire afschrijving van de betaalde premies voor de aankoop van indekkingsinstrumenten.

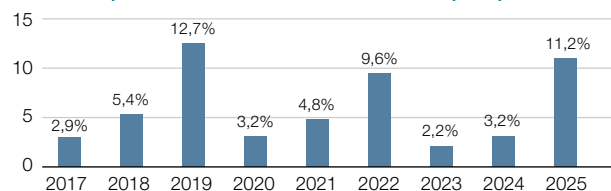
VASTGOEDHYPOTHESEN

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

Vervaldagen van de huurovereenkomsten

De grafiek hierna toont de impact over het volledige jaar (in %) van de vervaldagen van de huurovereenkomsten (1^{ste} mogelijke vervaldag) die op 31 december 2016 aan de gang zijn. Deze impact is berekend op basis van de jaarlijkse lopende huur op 31 december 2016. Elk percentage komt overeen met de som van de jaarlijkse huurinkomsten uit de huurovereenkomsten met een tussentijdse of eindvervaldag in de loop van het jaar⁴.

VERVALDAGEN VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (EERST MOGELIJKE VERVALDAG) – IMPACT OVER HET VOLLEDIG JAAR (IN %)



4. Het inningspercentage van de huurgelden is gelijk aan het resultaat van de deling van alle werkelijk geïnde huurgelden gedurende dit boekjaar door alle huurgelden die tijdens dit boekjaar zouden ontvangen zijn indien, buiten de verhuurde ruimtes, de leegstaande ruimtes ook tijdens het hele boekjaar verhuurd waren geweest tegen de geraamde huurwaarde (ERV - Estimated Rental Value).
5. De huurinkomsten met vervaldag in december worden hernomen in het jaar volgend op deze vervaldatum.

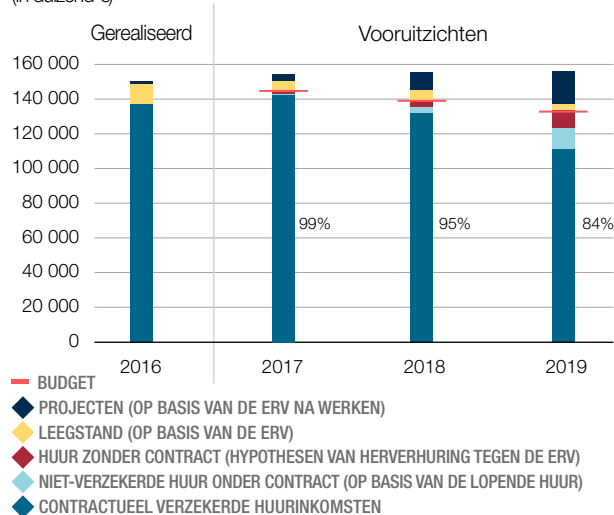
Contractueel verzekerde huurinkomsten

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

Voor het boekjaar 2017 bijvoorbeeld, blijkt uit deze grafiek dat de gebudgetteerde inkomsten voor 99% resulteren uit gewaarborgde contracten. Voor datzelfde jaar is dus 1% van het gebudgetteerde inkomen niet verzekerd onder contract (er is een vervaldag) en/of gebaseerd op hypothesen voor herverhuuring.

CONTRACTUEEL VERZEKERDE HUURINKOMSTEN

Huurinkomsten
(in duizend €)



Vastgoedkosten

Voor de opmaak van de budgetten voor werken om de gebouwen te onderhouden en te herstellen, van bijdragen voor de maintenance en de totale waarborg, plaatsbeschrijvingen bij aankomst en vertrek ten laste van de Vennootschap, en ook andere diverse kosten, worden volgende belangrijkste hypothesen aangemerkt:

- ◆ de gemeenschappelijke lasten, taksen, onroerende voorheffing en erelonen van de beheerder van de leegstaande oppervlaktes zijn ten laste van Befimmo. De meest gebruikte verdeelsleutel voor de verdeling van de lasten is de oppervlakte (bedrag per m²). Er zijn echter nog andere sleutels mogelijk om de verdeling van de lasten te berekenen;

- ◆ bij elke herverhuur horen commissies van agentschappen, waarvan de omvang afhangt van de jaarlijkse huurprijs en van de verwachte mate van moeilijkheid om een huurder te vinden (zo liggen de erelonen bijvoorbeeld hoger in de rand). Deze agentschapscommissies worden meestal bepaald op basis van een percentage van de jaarlijkse huur;
- ◆ wanneer een huurder een gebouw verlaat, worden de vrijgemaakte oppervlaktes opgeknapt. De budgetten voor de werken om de vrijgekomen oppervlaktes op te knappen,

die ten laste worden genomen, worden bepaald op basis van een forfaitair bedrag per m². Dit leidt tot een kost van 0,9 miljoen €, 0,1 miljoen € en 0,1 miljoen € voor respectievelijk de boekjaren 2017 tot 2019 (tegen 0,7 miljoen € voor 2016);

- ◆ wanneer een huurder een oppervlakte verlaat, wordt een vergoeding die deze verschuldigd is, en die bestaat uit een raming van de huurschade en uit een maand onbeschikbaarheid voor verhuur, verrekend.

GEPLANDE EN INGESCHATTE WERKEN VOOR DE DRIE VOLGENDE JAREN

	HUUR- OPPERVLAKTE	LOCATIE	TYPE	VOORUITZICHTEN (IN MILJOEN €)		
				2017	2018	2019
Ikaros Business Park ¹	10 500 m ² ¹	Brussel, rand	Renovatie	6,1	4,1	0,6
Guimard	5 500 m ²	Brussel CBD, Leopold	Renovatie	8,6		
Brederode Corner	6 500 m ²	Brussel CBD, Centrum	Renovatie	4,0	7,8	1,5
Eupen - Rathausplatz 2 tot 10	7 200 m ²	Wallonië	Renovatie en bouw	5,4	5,6	3,0
Paradis Express	21 000 m ²	Wallonië, Luik	Bouw	2,3	12,1	24,7
Quatuor	60 000 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	2,9	22,2	44,0
WTC II	49 400 m ²	Brussel CBD, Noord	Herontwik- keling	7,4	8,2	13,7
WTC IV	53 500 m ²	Brussel CBD, Noord	Bouw	2,6	2,6	4,7
Energie- en andere investeringen				15,7	2,4	2,3
Totaal				54,8	65,0	94,5

FINANCIËLE HYPOTHESEN

Het vooropgesteld financieel resultaat is gebaseerd op volgende hypothesen voor de financiering en de herfinanciering:

- ◆ gebruik van het handelspapierprogramma voor ongeveer 350 miljoen € in 2017 en 2018 en 300 miljoen € in 2019, op basis van het uitstaande bedrag van respectievelijk 393,75 miljoen € en van 325,00 miljoen € op 31 december 2015 en 31 december 2016;
- ◆ een financieringsreserve van zowat 100 miljoen € (of meer), om de strikte liquiditeit over een periode van 12 maanden te waarborgen;
- ◆ herfinanciering van de bilaterale kredietlijnen op hun vervaldag, door middel van een bankfinanciering tegen variabele rentevoet met een marge (de desgevallende commissies bij opneming inbegrepen) en een vastgelegde commissie bij niet-opneming volgens de eisen die de banken momenteel stellen. Het notioneel bedrag van deze lijn evolueert op grond van de vervaldagen van de bilaterale lijnen, maar ook naargelang van de evolutie van het vooropgestelde schuldniveau om de financieringsreserve en de hierboven bepaalde liquiditeit te handhaven;
- ◆ invoering van nieuwe instrumenten van de private of openbare markt (uitgifte van obligaties of private plaatsingen) om 40% van de schuld in desintermediatie aan te houden. Deze instrumenten worden verondersteld voor een duur van 10 jaar te worden afgesloten, met een marge tegen de huidige marktvoorwaarden (voor corporate obligaties met een gelijkwaardige rating), verhoogd met een vast percentage (gelijk aan het IRS forward percentage op 10 jaar, bepaald

op basis van de rentevoetcurve van eind januari 2017);

- ◆ de kosten die bij de financieringen horen, worden geraamd volgens de hierboven opgesomde herfinancierings hypothesen, en op basis van de bekomen voorwaarden voor de recente herfinancieringen. Deze kosten worden gespreid over de looptijd van de financiering;
- ◆ om het risico van schommelingen in rentevoeten op haar financiële schuld tegen vlottende rentevoeten te beperken, heeft Befimmo financiële instrumenten verworven (CAP, FLOOR en IRS) die volgens de norm IAS 39 inzake de financiële instrumenten, echter niet als indekkingsinstrumenten worden bestempeld²;
- ◆ de vooruitzichten zijn gegrond op de hypothese dat de rating van de Vennootschap in de komende boekjaren op het niveau BBB stabiel blijft;
- ◆ de raming van het gemiddeld aantal aandelen in de komende boekjaren is gebaseerd op het werkelijk gemiddeld aantal over het boekjaar dat op 31 december 2016 werd afgesloten en steunt op de hypothese dat een keuzedividend op het voorschot op dividend wordt voorgesteld voor de jaren 2017 tot 2019.

1. Fases I, III, IV.

2. Zie de financiële staten (op pagina 175) voor meer informatie.

EPRA-EARNINGS PROGNOSETABEL³

(IN DUIZEND €)	GEREALISEERD	VOORUITZICHTEN		
	2016	2017	2018	2019
Huurinkomsten	137 752	144 978	139 463	133 430
Met verhuur verbonden kosten	-715	-806	-771	-779
Nettohuurresultaat	137 037	144 172	138 692	132 651
Nettovastgoedkosten	-14 257	-12 705	-7 950	-11 143
Operationeel vastgoedresultaat	122 780	131 468	130 741	121 509
Algemene kosten van de Vennootschap	-10 447	-12 611	-12 577	-12 667
Andere operationele opbrengsten en kosten (zonder goodwill afboeking) ⁴	-596	-2 730	-2 080	30
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	111 738	116 126	116 084	108 871
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) ⁴	-22 131	-21 543	-21 343	-22 056
Belastingen	-2 364	-1 598	-1 599	-1 599
EPRA earnings	87 243	92 985	93 142	85 216
EPRA earnings (in € per aandeel)	3,68	3,63	3,60	3,26
Gemiddeld aantal aandelen	23 692 223	25 591 195	25 864 969	26 132 537

 Begrippenlijst

BESCHRIJVING VAN DE RUBRIEKEN VAN DE EPRA-EARNINGS PROGNOSETABEL

HUURINKOMSTEN, KOSTEN IN VERBAND MET DE HUUR EN NETTOVASTGOEDKOSTEN

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

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

De stijging van de inkomsten in 2017 is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de impact over een volledig jaar van de start van de huurovereenkomst voor het Gateway-gebouw. De daling van de inkomsten voor 2018 en 2019 valt grotendeels

te verklaren door het einde van de huurovereenkomst in het Noord Building gebouw eind december 2017 en het verstrijken van de huurovereenkomst in de Toren II van het WTC eind december 2018. Dit wordt in beide gevallen wel gecompenseerd door nieuwe verhuringen.

De belangrijke daling van de begrote nettovastgoedkosten, in de vooruitzichten van het jaar 2018, heeft voornamelijk te maken met eenmalige elementen. De begrote nettovastgoedkosten voor het boekjaar 2019 sluiten weer meer aan bij de niveaus die de voorbije jaren werden vastgesteld.

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

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

De personeelskosten volgen het ritme van de vooropgestelde evoluties in de omvang van het team in de komende boekjaren.

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

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

3. Deze vooruitzichten houden rekening met de toekenning van een erfpacht van 99 jaar op het Brederode-complex. Ze werden dus bijgewerkt ten opzichte van deze gepubliceerd in het persbericht van 16 februari 2017 (www.befimmo.be).

4. Dit is een Alternative Performance Measure. Voor meer informatie, gelieve Bijlage II van dit Verslag te raadplegen.

FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat bestaat uit:

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

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

ANDERE ELEMENTEN VAN HET NETTORESULTAAT

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

Ter informatie echter mag op basis van de gegevens per 31 december 2016 worden geraamd dat een variatie van 1% in de reële waarde van de vastgoedportefeuille (IAS 40) een impact van zowat 25,1 miljoen € op het nettoresultaat zou hebben, wat zou leiden tot een variatie van zowat 0,98 € van de intrinsieke waarde per aandeel, en van 0,43% op de LTV-ratio¹.

Bovendien zou de variatie in de vooruitzichten betreffende de evolutie van de rentevoeten een variatie in de reële waarde kunnen genereren van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde geboekt worden (IAS 39). Op basis van hun reële waarde op 31 december 2016 kan worden geraamd dat wanneer de rentevoeten van de Euro, de US Dollar en de Pond Sterling 0,5% lager waren geweest dan de curves op 31 december 2016, de variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen die tegen hun reële waarde worden geboekt, -24,37 miljoen € had bedragen. In de omgekeerde hypothese zou de variatie +23,58 miljoen € belopen hebben.

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

SCHULD EN LTV

Op kruissnelheid zou de LTV-ratio van Befimmo rond 50% liggen, omdat Befimmo erover waakt om de benutting van haar schuldvermogen te beheersen.

De nominale nettoschuldprognose bedraagt 1.012,4 miljoen € eind 2017, 1.059,0 miljoen € eind 2018 en 1.150,1 miljoen € eind 2019.

DIVIDENDPROGNOSE VAN HET BOEKJAAR 2017

Uit de hypothesen die werden gehanteerd voor de vooruitzichten blijkt dat het boekjaar 2017, bij gelijke perimeter, zou moeten gekenmerkt worden door een EPRA earnings van zowat 3,63 € per aandeel.

Als alles voor het overige gelijk blijft en op basis van deze vooruitzichten, voorziet Befimmo een brutodividend van 3,45 €² per aandeel voor het boekjaar 2017. Het zou opnieuw kunnen betaald worden met een voorschot van 2,59 € bruto per aandeel in december 2017 en een saldo van 0,86 € bruto per aandeel in mei 2018. Op basis van een beurskoers van

53,36 € en op basis van de intrinsieke waarde van 54,78 € op 31 december 2016, zou dit dividend een brutorendement van 6,47% op beurskoers geven en van 6,30% op intrinsieke waarde.

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

Disclaimer

Deze vooruitzichten mogen niet beschouwd worden als een verbintenis van Befimmo. Hun effectieve realisatie hangt inderdaad af van een bepaald aantal factoren waar Befimmo geen vat op heeft, zoals de evolutie op de financiële en op de vastgoedmarkt. Gezien de huidige onzekere situatie en de economische stilstand kunnen de gehanteerde hypothesen in de toekomst nog sterk wisselen.

De hypothesen en inschattingen van risico's leken redelijk toen ze geformuleerd werden maar het is nu eenmaal onmogelijk om de toekomstige gebeurtenissen te voorspellen en dus kunnen ze al dan niet correct blijken. De werkelijke resultaten, financiële toestand, prestaties of realisaties van Befimmo, of marktevolutie, kunnen dus aanzienlijk afwijken van deze vooruitzichten. Gezien deze onzekerheden worden de aandeelhouders verzocht om zich niet ongegrond op deze vooruitzichten te baseren.

Deze voorspellingen gelden trouwens enkel op de datum van de opmaak van dit Verslag. Befimmo verbindt er zich niet toe om deze vooruitzichten te actualiseren, bijvoorbeeld om een wijziging in de hypothesen waarop ze steunen, weer te geven, onder voorbehoud uiteraard van haar wettelijke verplichtingen ter zake, met name deze die opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en op de financiële diensten en het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische geregelende markt.

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

2. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

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

20 maart 2017

Geachte mevrouwen
Geachte heren

BEFIMMO NV (DE "VENNOOTSCHAP") EN HAAR DOCHTERONDERNEMINGEN ("DE GROEP")

Wij brengen verslag uit over de prognose van Befimmo NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (de "Groep"), betreffende de EPRA Earnings (zoals gedefinieerd in augustus 2011 en gewijzigd in november 2016 in het rapport "Best Practices Recommendations" van de European Public Real Estate Association) voor de periodes van 12 maanden eindigend op 31 december 2017, 31 december 2018 en 31 december 2019 (de "Prognose"). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in het hoofdstuk "Vooruitzichten en dividendprognose" (bladzijden 66 tot 70) van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 van de Groep, gedateerd 24 maart 2017 (het "Jaarlijks Verslag 2016"). Wij brengen echter geen verslag uit over de onderdelen "Andere elementen van het nettoresultaat", "Schuld en LTV" en over de "Dividendprognose van het boekjaar 2017" zoals vermeld op bladzijde 70 van het Jaarlijks financieel verslag 2016. Dit verslag is vereist door Bijlage I, item 13.2 van de EG Verordening nr. 809/2004 (de "Prospectus Verordening") en wordt enkel afgeleverd om aan deze vereiste te voldoen en niet voor enig ander doel.

VERANTWOORDELIJKHEDEN

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

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

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

BASIS VAN DE VOORBEREIDING VAN DE PROGNOSE

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in het hoofdstuk "Vooruitzichten van de EPRA Earnings" van het Jaarlijks financieel verslag 2016 en is gebaseerd op een projectie voor de periodes van 12 maanden eindigend op 31 december 2017, 31 december 2018 en 31 december 2019. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

BASIS VOOR ONZE VERKLARING

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis van de historische financiële informatie, gebruikt om de Prognose op te stellen, te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoren, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

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

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

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

OORDEEL

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

VERKLARING

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

Hoogachtend

De commissaris

DELOITTE

Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door

Rik Neckebroeck

BEFIMMO OP DE BEURS



IKAROS
BRUSSEL RAND

BEFIMMO-AANDEEL

KERNCIJFERS

	31.12.2016	31.12.2015
Aantal uitgegeven aandelen	25 579 214	23 021 293
Aantal aandelen niet aangehouden door de groep	25 579 214	23 021 293
Gemiddeld aantal aandelen niet aangehouden door de groep	23 692 223	22 198 549
Hoogste koers (in €)	61,20	69,70
Laagste koers (in €)	48,60	53,59
Slotkoers (in €)	53,36	55,00
Aantal verwerkte aandelen ¹	16 916 343	20 379 355
Dagelijks gemiddeld volume ¹	65 822	79 607
Velociteit van de free float ¹	87%	116%
Uitkeringspercentage (ten opzichte van de EPRA earnings)	94%	89%
Brutodividend ² (in € per aandeel)	3,45	3,45
Brutorendement ³	6,47%	6,27%
Return op koers ⁴	3,88%	-2,92%

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

2. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 27% tot december 2016 en van 30% vanaf januari 2017.

3. Brutodividend gedeeld door de slotkoers.

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

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS

In een context van volatiele financiële markten onderging het Befimmo-aandeel redelijk grote schommelingen tijdens het boekjaar 2016.

Het sloot op 31 december 2016 af op 53,36 €, tegen 55,00 € een jaar voordien. Rekening houdend met de herinvestering van het dividend dat in 2016 werd uitgekeerd en met de deelname aan de kapitaalverhoging, biedt het een return op koers van 3,88% op een jaar. In 21 jaar, sinds haar beursgang, bood het aandeel een totaal geannualiseerde return van 7,31%⁵.

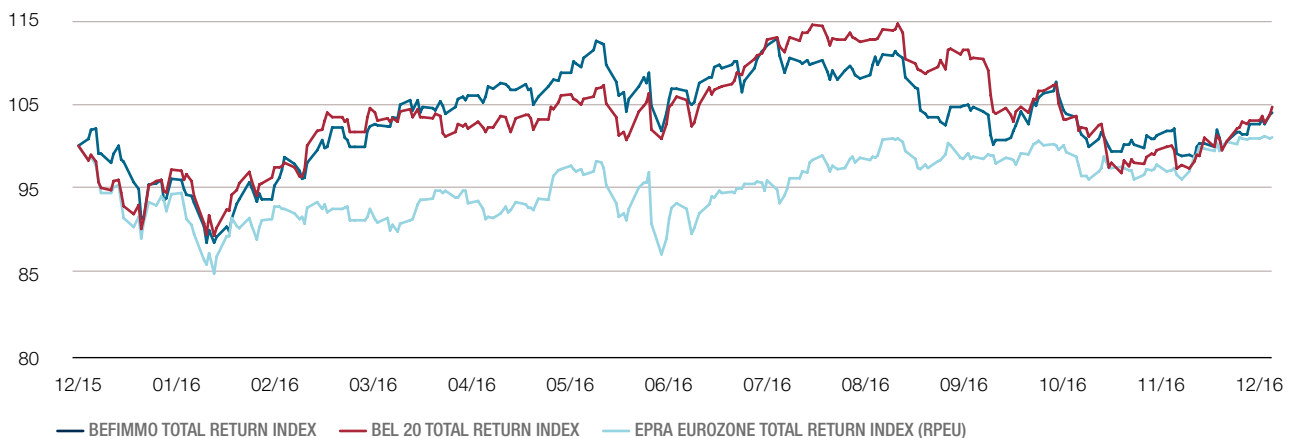
Het aantal uitgegeven aandelen van Befimmo ging tijdens het boekjaar wel van 23.021.293 naar 25.579.214, of 11,11%

meer als gevolg van de creatie van 2.557.921 nieuwe aandelen in september 2016 in het kader van de kapitaalverhoging.

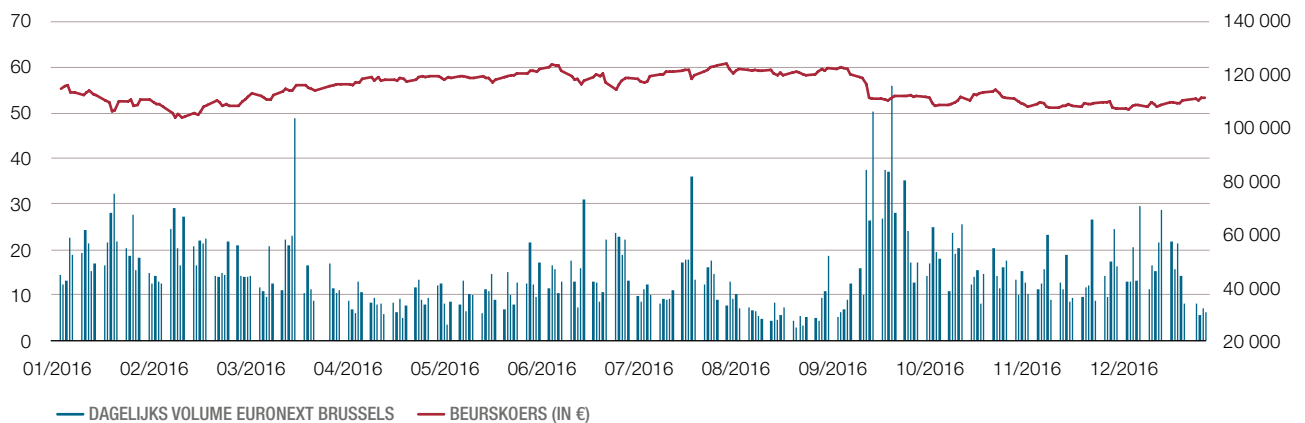
Op 31 december 2016 werd het Befimmo-aandeel verhandeld met een disagio van -2,60%. Befimmo had een beurskapitalisatie van 1.364.906.859 €.

Op basis van de transacties die op alle marktplatforms werden geregistreerd, vertoont het Befimmo-aandeel een goede liquiditeit, met een dagelijks gemiddeld volume van ongeveer 65.822 aandelen, wat overeenkomt met een velociteit van de free float van zowat 87,10% over het jaar.

EVOLUTIE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN BEFIMMO TEN OPZICHT VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN DE INDEXEN BEL 20 EN EPRA EUROZONE (RPEU)



BEURSKOERS EN VOLUMES (01.01.2016 TOT 31.12.2016)



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

PREMIE EN DISAGIO TEN OPZICHTE VAN DE INTRINSIEKE WAARDE OVER EEN PERIODE VAN 10 JAAR



Over een periode van 10 jaar noteert het Befimmo-aandeel een gemiddelde disagio van -0,14% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

DIVIDEND VAN HET BOEKJAAR 2016

UITKERING VAN HET VOORSCHOT OP DIVIDEND

Zoals aangekondigd in oktober 2016, is Befimmo overgegaan tot de storting van een voorschot op dividend voor het boekjaar 2016 vanaf 21 december 2016.

Dit voorschot op dividend bedroeg 2,55 € bruto per bestaand aandeel vóór de kapitaalverhoging van 27 september 2016 (of 1,8615 € netto per aandeel) en werd in contanten uitbetaald op vertoon van coupon nr. 32.

DIVIDENDSALDO OVER HET BOEKJAAR 2016

Aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van dinsdag 25 april 2017, die moet beslissen over de goedkeuring van de rekeningen over het boekjaar 2016, zal worden voorgesteld een dividendsaldo van 0,90 € bruto¹ per aandeel uit te keren.

Dit dividendsaldo zal het voorschot op dividend aanvullen en brengt, zoals voorzien, het totale dividend over het boekjaar op 3,45 € bruto per aandeel.

1. Onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

Voor bijkomende informatie, gelieve de Bijlage III van het Verslag op pagina 212 te raadplegen.

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

AANDEELHOUDERSCHAP

AANGEEVERS	AANTAL (AANGEGEVEN) AANDELEN OP DATUM VAN DE VERKLARING	OP BASIS VAN DE TRANSPARATIEVERKLARINGEN OF OP BASIS VAN DE INFORMATIE VERKREGEN VAN DE AANDEELHOUDER	(IN %)
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Totaal	25 579 214		100%

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

AANDEELHOUDERSAGENDA

AANDEELHOUDERSAGENDA 2017

Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016	vrijdag 24 maart 2017
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016	dinsdag 25 april 2017
Uitkering van het dividendsaldo ² van het boekjaar 2016 op vertoon van coupon nr. 33	
- Ex-date	woensdag 3 mei 2017
- Record date	donderdag 4 mei 2017
- Uitbetaling	vanaf vrijdag 5 mei 2017
Tussentijdse verklaring op 31 maart 2017	donderdag 11 mei 2017 ³
Publicatie van de halfjaarresultaten en online publicatie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2017	woensdag 19 juli 2017 ³
Tussentijdse verklaring op 30 september 2017	donderdag 26 oktober 2017 ³
Uitkering van het voorschot ⁴ op dividend van het boekjaar 2017 op vertoon van coupon nr. 34	
- Ex-date	dinsdag 19 december 2017
- Record date	woensdag 20 december 2017
- Uitbetaling	vanaf donderdag 21 december 2017
Publicatie van de jaarresultaten op 31 december 2017	donderdag 8 februari 2018 ³
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017	vrijdag 23 maart 2018
Gewone Algemene Vergadering van het boekjaar afgesloten op 31 december 2017	dinsdag 24 april 2018
Uitkering van het dividendsaldo ² van het boekjaar 2017 op vertoon van coupon nr. 35	
- Ex-date	woensdag 2 mei 2018
- Record date	donderdag 3 mei 2018
- Uitbetaling	vanaf vrijdag 4 mei 2018

2. Onder voorbehoud van een beslissing van de Gewone Algemene Vergadering.

3. Publicatie na sluiting van de beurs.

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

PARADIS-TOREN
LUIK

SUSTAINABILITY

2°C

BEPERKING VAN DE STIJGING
VAN DE GEMIDDELDE
WERELDTEMPERATUUR
VASTGELEGD DOOR
DE COP21

De "historische" ondertekening van het Klimaatakkoord (COP21) door 175 staten in Parijs effende het pad om de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C te houden.

-65%

UITSTOOT VAN CO₂e
SINDS 2008

Befimmo stelt de principes van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid centraal in haar strategie en zet ze in haar dagelijkse activiteiten om. Sinds 2008 verminderde Befimmo de CO₂e-uitstoot in haar portefeuille met 65%. In 2017 zal ze onderzoeken of ze een erkende aanpak kan hanteren die het mogelijk maakt om doelstellingen op lange termijn te bepalen, tot 2030, voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen (volgens de wetenschappelijke aanbevelingen van het IPCC). Zo kan ze haar bijdrage leveren tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, volgens de beslissing van de COP21.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

INHOUDSTAFEL

77	BENOÎT DE BLIECK, CEO, OVER DE POSITIONERING VAN BEFIMMO
78	INLEIDING
79	DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN VAN 2016
81	DE VOORUITZICHTEN
82	BETROKKEN PARTIJEN EN MATERIALITEITSMATRIX
83	INTERNE ORGANISATIE
84	HET MILIEU
99	HET TEAM
105	DE HUURDERS
109	GOVERNANCE
114	ALGEMENE INFORMATIE
114	BIJKOMENDE INFORMATIE
115	VERSLAG BEPERKTE NAZICHT



VOOR MEER INFORMATIE,
RAADPLEEG
WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO

BENOÎT DE BLIECK, CEO, OVER DE POSITIONERING VAN BEFIMMO G4-1

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

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

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



BENOÎT DE BLIECK
CEO

INLEIDING

G4-1 G4-14 G4-18 G4-19 G4-20 G4-21 G4-23 G4-35 G4-DMA

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



WWW.BEFIMMO.BE/SITES/DEFAULT/FILES/IMCE/PUBLICATIONS/EVOLUTIE_VAN_HET_BELEID.PDF

Befimmo beseft dat doeltreffend bestuur op lange termijn een geëngageerde aanpak veronderstelt, met toepassing van het voorzorgsprincipe. Dit betekent de risico's vooraf inschatten en de kosten beheersen. Het is inderdaad zo dat Befimmo, door het in kaart brengen van de risico's die haar kunnen aantasten (uitvoerig beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren¹"), meteen ook de nodige maatregelen invoert om op deze vooruit te lopen en om hun mogelijke impact te beperken.

Maatschappelijke Verantwoordelijkheid als een strategische krachtlijn beschouwen, komt voor Befimmo neer op kansen grijpen om haar prestaties te verbeteren en zo op middellange en lange termijn waarde te creëren voor al haar betrokken partijen. Befimmo mikt op uitmuntendheid en heeft niet enkel

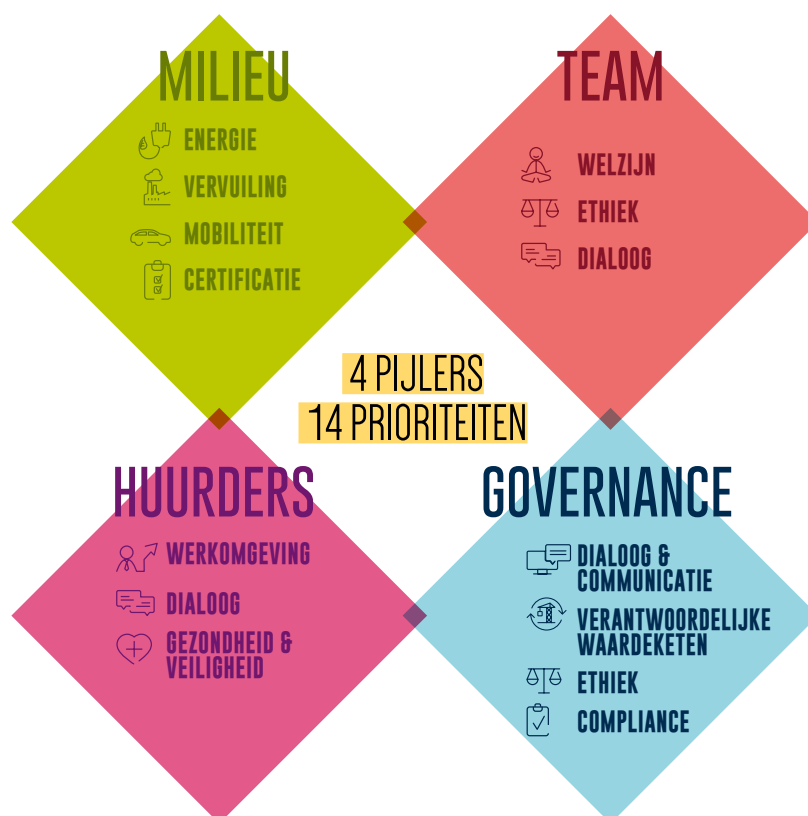
de ambitie om zich te onderscheiden, maar ook om een referentie te worden op het gebied van Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, die vooruit loopt op de economische, maatschappelijke en milieu-evoluties en die innoveert.

Befimmo gaat voortdurend in dialoog met al haar interne en externe betrokken partijen, om haar positionering als verantwoordelijke onderneming en eigenaar te blijven verbeteren. De opmaak van haar materialiteitsmatrix maakte het Befimmo mogelijk om haar MVO-strategie te verfijnen en **14 prioriteiten** te bepalen - op maatschappelijk, economisch en milieuvlak -, waaraan ze voorrang geeft. Deze werden gegroepeerd onder **4 grote pijlers: Milieu, Team, Huurders en Governance**.

Het antwoord op deze prioriteiten heeft de vorm van specifieke verbintenissen en acties, kwantificeerbare en meetbare doelstellingen op lange termijn, die hierna worden beschreven en ook uitvoerig worden belicht in het MVO-Actieplan. Dit plan, dat jaarlijks opgemaakt en herzien wordt, wordt gepubliceerd op de website van Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN



1. Risicofactoren, op pagina 1.

DE BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN VAN 2016

Concreet heeft Befimmo, het hele boekjaar 2016 door, zich verder ingespannen om het energieverbruik, het waterverbruik, de productie van hernieuwbare energie en de afvalproductie en -behandeling in haar gebouwen te optimaliseren, zodat ze blijven beantwoorden aan alsmaar hogere normen.

Befimmo heeft trouwens haar eigen kantoorruimtes heringericht door haar medewerkers eind 2016 een heel nieuwe werkomgeving van topniveau aan te bieden, om hun behoeften in te vullen: een open, flexibel werkkader met veel lichtinval, aangepast aan de moderne technologieën, dat uitwisselingen en de creativiteit van haar team stimuleert.

VERANTWOORDELIJKE WAARDEKETEN

Buiten haar terugkerende activiteiten, werkte Befimmo ook verder aan de globale analyse van haar waardeketen, om haar systeem voor de aankopen en voor de beoordeling van de leveranciers te structureren en te professionaliseren, ook op grond van maatschappelijke en milieucriteria. Om aan deze doelstelling te beantwoorden, voerde Befimmo in 2016 een grondige analyse uit van haar waardeketen die het mogelijk maakte om de Kraljic-matrix² op te stellen voor elke grote familie van aankopen: "Corporate", "Beheer" en "Bouwwerken". Zo organiseerde ze een eerste workshop voor interne en externe betrokken partijen om van gedachten te wisselen over de voordelen en nadelen van de systemen voor de beoordeling van de milieuprestatie van de bouwsystemen en -materialen. Befimmo wil in 2017 haar analyse verderzetten – gespreid over een periode van 3 tot 5 jaar en waaraan alle betrokken partijen zouden deelnemen – met de bepaling van operationele criteria voor duurzame aankopen van materialen/leveranciers, in de eerste plaats voor de subcategorieën van de familie "Bouwwerken".

INNOVATIE EN EVOLUTIE VAN DE WERKWIJZEN

Nu de werkwijzen, en dan specifiek het gebruik van de kantoorruimtes, uitgesproken evolueren, de deeleconomie in opmars is en de technologische revolutie volop aan de gang is, wil Befimmo als vastgoedoperator die gespecialiseerd is in kantoorgebouwen van hoge kwaliteit, proactief en innovatief optreden, door deze evoluties tot opportuniteiten om te buigen. Ze ontwikkelt duurzaam de flexibiliteit en omkeerbaarheid van haar ruimtes, door haar huurders een ruim gamma persoonlijke en geïntegreerde diensten ter beschikking te stellen, zodat deze huurders op meer gebruikscomfort kunnen rekenen. Ze rust haar gebouwen optimaal uit door nieuwe uitrustingen te bundelen en gedeelde diensten aan te bieden in heel haar portefeuille, om haar huurklanten het dagelijks leven te vereenvoudigen.

RAPPORTERING EN ENGAGEMENT OP LANGE TERMIJN

Enkele maanden na de ondertekening van de COP21 betreffende het akkoord van Parijs over de beperking van de klimaatopwarming, sloot Befimmo zich ook aan bij het Global Compact³ en ondersteunt zo de initiatieven gelanceerd door de Verenigde Naties inzake de naleving van de mensenrechten, van de internationale arbeidsnormen, de bescherming van het milieu en de strijd tegen corruptie. Tegelijk bracht Befimmo haar Actieplan in overeenstemming voor 6 van de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen⁴ die de Verenigde Naties publiceerden, met het doel om "onze wereld te veranderen".

DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLINGEN VAN DE VERENIGDE NATIES



Net als de vorige jaren nam Befimmo deel aan de CDP⁵- en GRESB⁶-vragenlijsten, die door een groot aantal internationale investeerders worden gesteund. Zo gaat ze in op de kwesties in verband met haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid en meer specifiek de koolstofuitstoot die aan haar activiteiten verbonden is. De opmerkelijke resultaten leverden Befimmo de positie op van "Leadership" (CDP) en "Green Star" (GRESB).

2. De Kraljic-matrix werd opgemaakt om elke categorie van aankopen te positioneren volgens twee dimensies: (i) het beoordeelde risico vanuit de positie van de koper ten opzichte van zijn leveranciers en het kritisch belang van het product/de dienst en (ii) de uitgaven voor het product/de dienst. Meer informatie op pagina 110.

3. www.unglobalcompact.org

4. www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/

5. Carbon Disclosure Project.

6. Global Real Estate Sustainability Benchmark.

GEREALISEERDE VERMINDERING VAN DE CO₂e-UITSTOOT

Als verantwoordelijke eigenaar beseft Befimmo heel goed dat de waarde van een gebouw niet enkel meer afgemeten wordt aan zijn intrinsieke waarde, maar ook op basis van andere criteria die verbonden zijn aan duurzame ontwikkeling. De grafiek (hierna) schetst de daling van de CO₂e-uitstoot¹ verbonden aan de directe en indirecte energie, die tussen 2008 en 2016² gehaald werd, vergeleken met de investeringen die in de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) gebeurden.

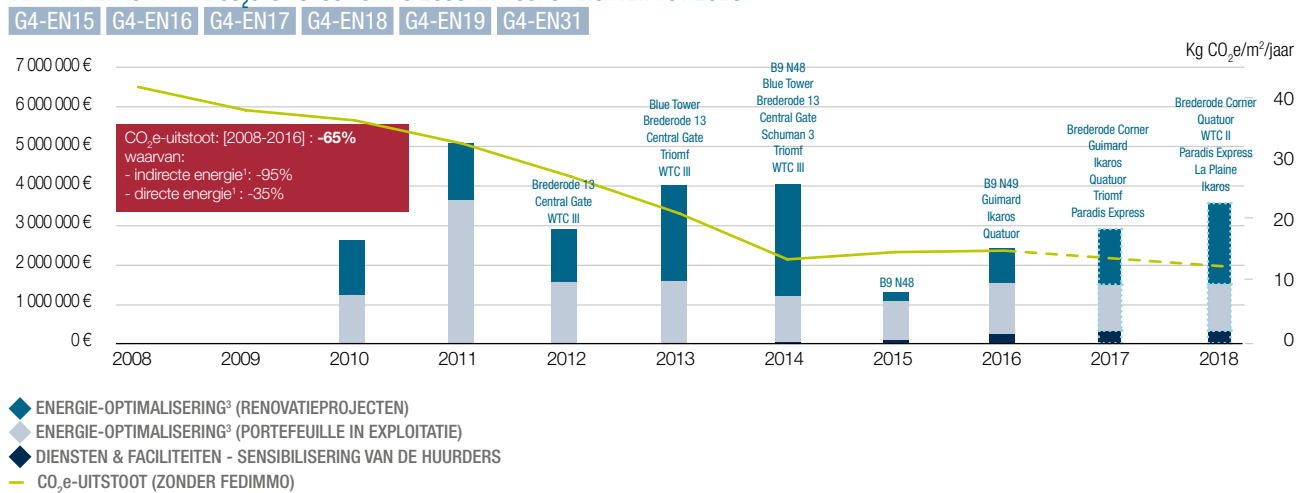
Deze forse daling van de CO₂e-uitstoot, namelijk globaal -65%, is de vrucht van voortdurende investeringen sinds 2008 om de energie- en milieuprestaties van de gebouwen te verbeteren.

→ “Meerjarig investeringsplan, op pagina 86”

Deze investeringen worden op twee niveaus uitgevoerd:

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

VERMINDERING VAN DE CO₂e-UITSTOOT SINDS 2008 EN VOORUITZICHTEN TOT 2018



1. De tabel met de uitstootfactoren is te vinden in de Methodologie op pagina's 97 en 98.

2. De stijging met 1,68% van de specifieke CO₂e-uitstoot (kg CO₂e/m²) in 2016 ten opzichte van 2015 is te verklaren door de terugkeer van een minder presterend gebouw in de rapporteringsperimeter. Hoewel 2016 kouder was dan 2015 (2.330 graaddagen tegen 2.112 graaddagen) ligt de specifieke uitstoot bij gelijkblijvende perimeter inderdaad globaal lager.

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

DE VOORUITZICHTEN

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

Daarnaast wil Befimmo ook haar onrechtstreekse impact verhogen door zich nog sterker **op de huurders te richten**, met diensten en installaties die ze hun al aanbiedt en nog meer zal aanbieden in de toekomst. Omdat de tevredenheid van haar huurders haar prioriteit is, stelt Befimmo alles in het werk om ze goed gelegen, flexibele, milieuvriendelijke en goed presterende gebouwen van kwaliteit aan te bieden. Ze zal er vandaag meer dan ooit op toezien om ze persoonlijke en volledige diensten ter beschikking te stellen. Ze zal haar gebouwen optimaal uitrusten en nog proactiever zijn in haar

aanpak van sensibilisering van de huurders voor de energie- en milieukwesties.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/HUURDERSZONE

In 2017 wil Befimmo nog verder gaan met haar MVO-beleid en -verslaggeving en zo (i) van GRI-G4 naar GRI Standards gaan, wat een update van haar materialiteitsmatrix en een grondige herziening van haar MVO-beleid zal inhouden, (ii) de mogelijkheid onderzoeken om een erkende aanpak te volgen, die Befimmo de mogelijkheid biedt om doelstellingen op lange termijn te bepalen, tot 2030, voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen (overeenkomstig de aanbevelingen van de wetenschappers van het IPCC⁴). Zo levert ze haar bijdrage tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, volgens de beslissing van de COP21.



TRIOMF
BRUSSEL
GEDECENTRALISEERD



FROISSART
BRUSSEL
LEOPOLDWIJK

4. Intergouvernementeel panel van deskundigen die zich over de evolutie van het klimaat buigen. Het werd in 1988 opgericht door de World Meteorological Organization.

BETROKKEN PARTIJEN EN MATERIALITEITSMATRIX

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

Gezien haar beurskapitalisatie (1,4 miljard €), haar aandeelhouders, haar team, dat in de voorbije 10 jaar sterk groeide, maar ook haar vastgoedportefeuille en de invloed van die portefeuille op het milieu, kan Befimmo niet anders dan voortdurend toetsen hoe ze haar impact op de maatschappij kan beperken, terwijl ze zich tegelijk economisch kan blijven ontwikkelen en haar dialoog met haar betrokken partijen kan verbeteren.

 WWW.BEFIMMO.BE/SITES/DEFAULT/FILES/IMCE/PUBLICATIONS/EVOLUTIE_VAN_HET_BELEID.PDF

Zo heeft Befimmo, met het oog op de voortdurende verbetering [G4-DMA](#) [G4-35](#) van haar MVO-beleid, een materialiteitsstudie uitgevoerd en gaf ze in 2013 de aanzet tot een proces van voortdurende dialoog met al haar interne en externe betrokken partijen.

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

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

De matrix zal in 2017 herbeoordeeld worden bij de overschakeling naar de GRI Standards.

 WWW.BEFIMMO.BE/NL/HUURDERSZONE

GEÏNTEGREERDE BETROKKEN PARTIJEN IN DE WAARDEKETEN

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

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

 WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/BETROKKEN-PARTIJEN



Befimmo wil, als verantwoordelijke onderneming, verder gaan dan haar eigen activiteiten, door al haar betrokken partijen zoveel mogelijk te inspireren om zo haar kwalitatieve en kwantitatieve maatschappelijke doelstellingen te halen. Ze wil onder meer (i) haar huurders sensibiliseren om het energieverbruik te verminderen met een dienst milieu-ondersteuning en (ii) haar leveranciers, op middellange termijn, verbinden met de verwerking van maatschappelijke en milieucriteria in haar waardeketen.

www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/

INTERNE ORGANISATIE

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

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

Op **strategisch vlak** bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CMV) uit 5 personen, waarvan 3 leden van het Directiecomité: de **Chief Executive Officer (CEO)**, de **Chief Financial Officer (CFO)**, de **Chief Operating Officer (COO)**, de **Head of Environmental Management (HEM)** en de **CSR Manager (CSR)**. Deze Cel komt om de drie maanden samen en staat in voor de opmaak en de opvolging van het MVO-Actieplan¹ en voor de toekenning van de gepaste middelen en werkt actief mee aan de jaarlijkse Directiebeoordeling van het Milieumanagementsysteem ISO 14001. Ook de Bestuurders van Befimmo nemen deel aan de bepaling en de goedkeuring van de budgetten en de belangrijke beslissingen inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid, met name tijdens de strategische raden en tijdens driemaandelijks geplande vergaderingen bij de publicatie van de resultaten.

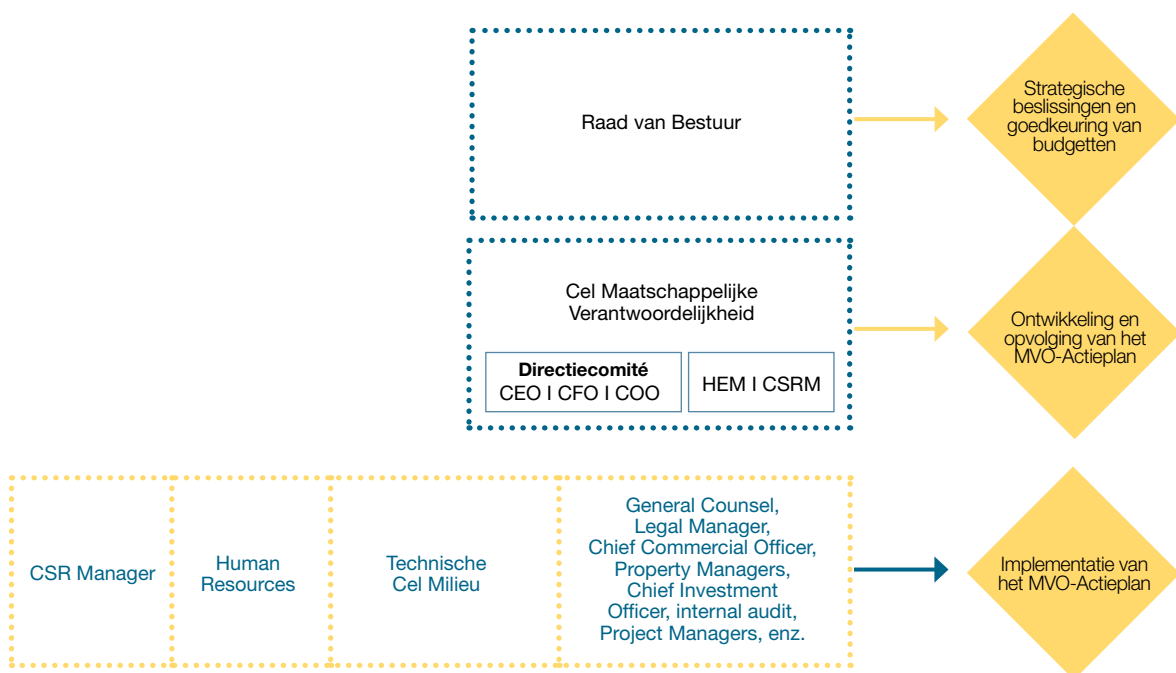
Operationeel komt de Technische Cel Milieu (TCM), die uit 5 specialisten bestaat die tot doel hebben om de milieuprestatie van de portefeuille te verbeteren, geregeld bijeen en legt zich onder meer toe op de invoering van het

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

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

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

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



1. Het MVO-Actieplan van 2017 is gedetailleerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/mvo-actieplannen).

HET MILIEU¹

G4-DMA G4-35


ENERGIE

VERVUILING

MOBILITEIT

CERTIFICATIE

Gezien de omvang van haar vastgoedactiviteit, wil Befimmo zich in de eerste plaats toelagen op het milieulook van haar Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Ze beseft heel goed dat de waarde van een gebouw niet enkel meer afgemeten wordt aan zijn intrinsieke waarde, maar ook op basis van andere criteria die met duurzame ontwikkeling te maken hebben. Deze aanpak werd globaal bevestigd door de externe betrokken partijen die deze thematiek ook als de belangrijkste beschouwen en

wensen dat Befimmo op korte termijn werkt aan de prioriteiten die bij dit thema horen: energie, vervuiling, mobiliteit en certificatie.

De invoering, de opvolging en ook de controle van de concrete acties in verband met het milieu worden vooral beheerd door de Technische Cel Milieu (TCM), die uit 5 ervaren personen bestaat en verslag uitbrengt aan de MVO-cel.

-34%
ELEKTRICITEIT (2008-2016)²
-33%
GAS (2008-2016)³
-65%
CO₂-UITSTOOT (2008-2016)⁴
3.837 m²
ZONNEPANELEN


Sinds enkele jaren zet Befimmo zich in voor de strijd tegen klimaatverandering. Ze investeert duurzaam in haar gebouwen, stelt zichzelf ambitieuze kwalitatieve en kwantitatieve doelen om haar milieu-impact te verkleinen en werkt stroomopwaarts samen met haar betrokken partijen om de koolstofafdruk die aan haar activiteiten verbonden is, maximaal te verminderen.

www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/

MILIEURAPPORTERING

Zoals hiervoor al gesteld, wil Befimmo vanaf nu en in de toekomst nog verder gaan in haar milieuverlaggeving. Ze onderzoekt de mogelijkheid om een erkende aanpak te volgen, die Befimmo de mogelijkheid biedt om doelstellingen op langere termijn (tot 2030) te bepalen voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, overeenkomstig de aanbevelingen van de wetenschappers van het IPCC⁵. Zo levert ze haar bijdrage tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, volgens de beslissing van de COP21.

Ze is niet van plan om de doelstellingen die ze zich eerder stelde, te vernieuwen of te verlengen, maar wil wel de milieuprestatie van haar gebouwen actief blijven verbeteren. Befimmo zal 2017 benutten als overgangsjaar en jaar van denkoefeningen om de segmentering van haar portefeuille te bestuderen en te analyseren, om zo de vorderingen in de nieuwe doelstellingen die ze de komende maanden zal vastleggen, beter te kunnen volgen, analyseren en vergelijken.

1. Het gedetailleerd Actieplan 2017, met name het gedeelte over het Milieu, is te vinden op de website van Befimmo (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/mvo-actieplannen).

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

3. Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo), specifiek genormaliseerd verbruik (kWh/m²) graaddag.

4. Portefeuille Befimmo (buiten Fedimmo), uitstoot verbonden aan het direct en indirect specifiek energieverbruik.

5. Intergouvernementeel panel van deskundigen die zich over de evolutie van het klimaat buigen. Het werd in 1988 opgericht door de World Meteorological Organization.



ENERGIEVERBRUIK (GAS, STOOKOLIE, WARMTENETWERK EN ELEKTRICITEIT), PRODUCTIE VAN HERNIEUWBARE ENERGIE EN WATERVERBRUIK VAN DE HUURDERS EN DE CORPORATE ACTIVITEITEN.

RAPPORTERING VAN HET VERBRUIK

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

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

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

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

In de meeste gevallen zijn de twee portefeuilles, naast de opgave van globale gegevens, opgedeeld per grootte [1 - 5.000 m²], [5.001 - 10.000 m²], [> 10.000 m²] van de gebouwen, wat een analyse vanuit een andere hoek en de benutting van bepaalde specifieke gegevens mogelijk maakt. De gedetailleerde en volledige tabellen, voor vier jaren van verslaggeving (2008 en 2014 tot 2016) staan op de website van de Vennootschap en de nodige **Methodologie** om de gegevens goed te interpreteren en te begrijpen, is te vinden op pagina 97 van dit Verslag.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN/MILIEU

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJINGEN EN DOELSTELLINGEN

BEHEER VAN DE VERBRUIKSgegevens

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

De telemonitoring beslaat vandaag 93% van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo, en ook een klein deel van de gebouwen van de portefeuille van Fedimmo. De ingezamelde gegevens dekken meestal alle verbruik (water, gas en elektriciteit). Deze centralisering van de gegevens en de online toegang in real time tot deze gegevens, maakt enerzijds mogelijk om eventuele storingen in de werking van de technische installaties op afstand te zien en zo onmiddellijk de nodige corrigerende acties te kunnen ondernemen en anderzijds, om de energieprestatie van elk gebouw te beoordelen en zo de te overwegen prioritaire toekomstige investeringen te bepalen.

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

Daarnaast heeft Befimmo in 2016 het gebruik van statistische modellen gsystematiseerd, om anomalieën in het verbruik van elektriciteit, water en gas gerichter te kunnen opsporen. Deze modellen maken het mogelijk om vooruit te lopen op het toekomstige verbruik op basis van de energiesignatuur van het gebouw en van de werkingsuren. De modellen zijn relevanter dan alarmen die afgaan wanneer een maximumdrempel overschreden wordt en maken mogelijk om zelfs uiterst gering oververbruik vergeleken met het totale verbruik te detecteren.

In het kader van haar beleid van autoproductie van hernieuwbare energie en de toenemende dekking met fotovoltaïsche installaties, werkte Befimmo in 2016 ook een instrument uit om het productieniveau van haar installaties en hun rentabiliteit op grond van de werkelijke mate van bezonning te verifiëren.

In 2016 legde Befimmo ook de laatste hand aan een opvolging en gedetailleerde rapportering van het energieverbruik van haar gebouwen op driemaandelijks basis, die ze gebruikt om haar prestatie-indicatoren te controleren en te volgen.

◆ DOELSTELLING 2017

Befimmo is zich bewust van het belang van de mate van nauwkeurigheid die de cijfergegevens die ze gebruikt en waarop ze haar resultaten en doelstellingen baseert, vereisen. Daarom zal ze zich vanaf 2017 verbinden tot de grondige bepaling van het onzekerheidsniveau dat verbonden is aan de onnauwkeurigheid van de meetmiddelen, de gedeeltelijke of foute overdracht van de informatie, de parasietgegevens, de onnauwkeurigheid van omzettingfactoren, leesfouten en ontbrekende gegevens die de energiemetingen en de besparingsberekeningen die ze maakt, kenmerken.

MEERJARIG INVESTERINGSPLAN G4-EN31

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

De gebouwen die Befimmo ontwerpt, zijn van hoge kwaliteit en overtreffen meestal de toepasselijke en geanticipeerde energieregelgeving om de passiefnorm (15 kWh/m² per jaar, nettoverwarmingsbehoefte) te benaderen of te behalen en te streven naar het concept van de Nearly Zero Energy Building (NZEB). Dankzij onder meer de zware investeringen in haar gebouwen met innovatieve technische installaties die sterk presteren en weinig energie vreten, gekoppeld aan hernieuwbare energiebronnen en een bewustmaking van de gebruikers, zet Befimmo gebouwen met een hoge milieukwaliteit in de markt.

Aanvullend op het toegekende budget in het kader van de projecten voor de bouw en de herontwikkeling van haar gebouwen voor de duurzame optimalisering en de voorbereiding op de regelgevingen in verband met de verbetering van de milieuprestatie, voert Befimmo ook een specifiek meerjarig investeringsplan in voor de uitvoering van werken om de duurzame prestaties van de gebouwen in exploitatie te optimaliseren (vervanging van oude technische installaties

door minder energievretend materiaal, invoering van nieuwe technologieën voor het beheer van de uitrusting, installatie van wateropvangsystemen, verbetering van de isolatie, plaatsing van zonnepanelen, warmtepompen, enz.). Deze leiden meestal tot een verbetering van de BREEAM In-Use certificatie van de gebouwen. In 2016 werd een budget van zowat 1,75 miljoen € besteed aan deze werken.

→ “Vooruitzichten en dividendprognose, op pagina 66”

◆ DOELSTELLINGEN 2017-2019

Befimmo wil deze initiatieven voortzetten en is van plan om naast de budgetten voor zware renovaties, een terugkerend budget te behouden voor de verbetering van de bestaande technische installaties en de duurzame optimalisering van de milieuprestaties van de gebouwen.

MEERJARIG INVESTERINGSPLAN

(IN MILJOEN €)	VOORUITZICHTEN			
	2016	2017	2018	2019
Totaal	1,75	1,98	1,51	1,04
Energie	1,31	1,16	1,17	0,63
Milieu	0,44	0,82	0,34	0,40

INVESTERINGSCRITERIA G4-DMA

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

→ “Identiteit en strategie, op pagina 20”

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

2. Befimmo deed een beroep op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool ▼ werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht van beperkt nazicht. Het Verslag van Deloitte is te vinden op pagina 115 van dit hoofdstuk.

3. Afval van het vastgoed in aanbouw (werken) en in exploitatie.

4. De volledige tabellen van de milieu-indicatoren van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be/nl/mvo/prioriteiten/milieu).

OVERZICHTSTABEL VAN DE PRESTATIE-INDICATOREN IN DUURZAME ONTWIKKELING VAN DE EPRA



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

EXTERNE CONTROLE ²	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	GRI-G4 (CRESSD) INDICATOR	PORTEFEUILLE	GEGEVENS 2016	PAGINA(S) JFV 2016 ⁴
V	Elec-Abs niet-genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	48,7 GWh 17,1 GWh	
V	Elec-LfL niet-genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	45,3 GWh 43,3 GWh 15,5 GWh 16,9 GWh	88
V	DH&C-Abs genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo	1,0 GWh	89
V	DH&C-LfL genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo 2015 Befimmo 2016	1,0 GWh 1,4 GWh	
V	Fuels-Abs genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo Fedimmo	35,9 GWh 27,4 GWh	89
V	Fuels-LfL genormaliseerd	G4-EN3	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	35,4 GWh 31,6 GWh 29,8 GWh 26,2 GWh	-
V	Energy-Int niet-genormaliseerd	CRE1	Befimmo Fedimmo	167 kWh/m ² 150 kWh/m ²	89
V	GHG-Dir-Abs	G4-EN15	Befimmo Fedimmo	7 111 t CO ₂ e 5 440 t CO ₂ e	
V	GHG-Indir-Abs	G4-EN16	Befimmo Fedimmo	531 t CO ₂ e 0 t CO ₂ e	
V	GHG-Dir-LfL	G4-EN15	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	6 355 t CO ₂ e 6 258 t CO ₂ e 5 349 t CO ₂ e 5 181 t CO ₂ e	93
V	GHG-Indir-LfL	G4-EN16	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	484 t CO ₂ e 416 t CO ₂ e 0 t CO ₂ e 0 t CO ₂ e	
V	GHG-Int	CRE3	Befimmo Fedimmo	15 kg CO ₂ /m ² 18 kg CO ₂ /m ²	
V	Water-Abs	G4-EN8	Befimmo Fedimmo	154 217 m ³ 83 343 m ³	
V	Water-LfL	G4-EN8	Befimmo 2015 Befimmo 2016 Fedimmo 2015 Fedimmo 2016	126 956 m ³ 123 117 m ³ 67 624 m ³ 79 707 m ³	90
V	Water-Int	CRE2	Befimmo Fedimmo	265,53 l/m ² 266,88 l/m ²	
V	Waste-Abs ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Gerecycleerd: 745 ton Hergebruikt: 36 ton Gecomposteerd: 4 ton Verbrand: 674 ton Ingegraven of gestort: 0 ton Gerecycleerd: 2 870 ton Hergebruikt: 0 ton Gecomposteerd: 0 ton Verbrand: 748 ton Ingegraven of gestort: 961 ton	91 92 93
V	Waste-LfL ³	G4-EN23	Befimmo Fedimmo	Gerecycleerd 2015: 843 ton Gerecycleerd 2016: 745 ton Hergebruikt 2015: 17 ton Hergebruikt 2016: 36 ton Gecomposteerd 2015: 0 ton Gecomposteerd 2016: 4 ton Verbrand 2015: 797 ton Verbrand 2016: 674 ton Ingegraven of gestort 2015: 33 ton Ingegraven of gestort 2016: 0 ton Gerecycleerd 2015: 108 ton Gerecycleerd 2016: 67 ton Hergebruikt 2015: 0 ton Hergebruikt 2016: 0 ton Gecomposteerd 2015: 0 ton Gecomposteerd 2016: 0 ton Verbrand 2015: 60 ton Verbrand 2016: 66 ton Ingegraven of gestort 2015: 0 ton Ingegraven of gestort 2016: 0 ton	94
V	Cert-Tot	CRE8	Befimmo & Fedimmo	BREEAM Design Outstanding 1 gebouw BREEAM Design Excellent 6 gebouwen BREEAM Design Very Good 9 gebouwen BREEAM Design Good 1 gebouw BREEAM In-Use (Asset) Very Good 5 gebouwen BREEAM In-Use (Asset) Good 54 gebouwen BREEAM In-Use (Asset) Pass 6 gebouwen BREEAM In-Use (Asset) Niet gecertificeerd 51 gebouwen BREEAM In-Use (Management) Very Good 2 gebouwen BREEAM In-Use (Management) Good 2 gebouwen BREEAM In-Use (Management) Pass 50 gebouwen BREEAM In-Use (Management) Acceptable 8 gebouwen	95 96

INDIRECT ENERGIEVERBRUIK (GWh EN kWh/m²)

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

De specifieke gegevens die in de grafiek hierna staan, betreffen het verbruik van de elektriciteit die aangekocht wordt via de distributienetten (94% groene energie¹) en/of zelf geproduceerd wordt via de installatie van zonnepanelen en warmtekrachtkoppeling. Deze autoproductie is opgenomen in de gemeenschappelijke specifieke gegevens (kWh/m²).

Het gebouw Axento in Luxemburg, dat in 2009 werd gebouwd, wordt verwarmd via een warmtenetwerk waarvan de gegevens niet opgenomen zijn in deze grafiek².

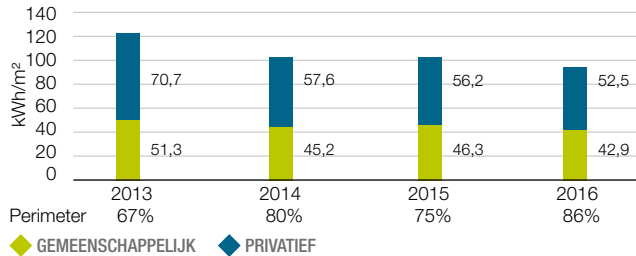
Het specifiek gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik van de Befimmo-portefeuille verminderde van 51,3 kWh/m² in 2013 naar 42,9 kWh/m² in 2016 en overtreft zo de doelstelling van een vermindering met -2,5% per jaar, gedurende drie jaar van 2013 tot 2016. Na deze periode ligt de vermindering inderdaad op -16%, wat meer is dan het einddoel. Deze daling is vooral toe te schrijven aan maatregelen voor energieverbeteringen.

Ook het specifiek privaat elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo daalde van 70,7 kWh/m² in 2013 naar 52,5 kWh/m² in 2016 en gaat ook over de doelstelling van een daling met -1% per jaar, gedurende drie jaar van 2013 tot 2016. Na het verstrijken van de periode komt de vermindering inderdaad op -26%, ook weer meer dan het einddoel. Deze prestatie is enerzijds vooral te verklaren (i) door het vertrek in 2015 van een huurder die over een datacenter beschikte dat ingrijpende airco-maatregelen noodzaakte, en (ii) anderzijds door de forse vermindering van het privaat verbruik van twee grote gebouwen in de portefeuille.

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

De doelstelling voor de verhoging bij gelijke perimeter [LfL] van het totaalpercentage voor het gebruik van groene energie in de portefeuille van 94% naar 97% tussen 2015 en 2016, door voorrang te geven aan de levering van groene energie voor de privé-oppervlaktes, werd niet gehaald. Toch zal er in 2017 verder gewerkt worden aan de sensibilisering van de betrokken huurders. De doelstelling van de vermindering met -5% van het privaat individueel specifiek elektriciteitsverbruik (kWh/m²), bij gelijke perimeter [LfL] op een jaar, van de huurders van de portefeuille van Befimmo, die zich aansluiten bij en actief meewerken aan het ontwerp van de Milieusamenwerkingsovereenkomst, zal ook verder nagestreefd worden.

INDIRECT SPECIFIEK VERBRUIK (kWh/m²) [PORTEFEUILLE BEFIMMO], ZONDER WARMTENETWERK



Tot slot werd ook de doelstelling voor de vermindering van het totaal gemeenschappelijk bruto elektriciteitsverbruik van de portefeuille van Befimmo, bij gelijke perimeter [LfL], van -1% over de periode 2015-2016, ruim overschreden en ligt op een totale vermindering van -3%.

De volledige tabellen van het absolute en specifieke indirecte verbruik van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo zijn gepubliceerd op de website van Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN/MILIEU

DOELSTELLINGEN

Zonder de doelstellingen die ze zich eerder stelde, te vernieuwen of te verlengen, maar wel met het voornemen om de milieuprestatie van haar gebouwen actief te blijven verbeteren, zal Befimmo vanaf 2017 een volledige denkoefening opzetten rond de herbepaling van nieuwe doelstellingen op lange termijn voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen (overeenkomstig de aanbevelingen van de wetenschappers van het IPCC³). Zo levert ze haar bijdrage tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, volgens de beslissing van de COP21.

ELEKTRICITEITSVERBRUIK VAN BEFIMMO CORPORATE (MWh EN kWh/PP⁴)

G4-EN3 G4-EN5

In 2016 werd tijdens de inrichtingswerken aan de "corporate" oppervlaktes, in het kader van het SWOW⁵-project, bijzondere aandacht besteed aan de nieuwe elektriciteitsinstallaties om het verbruik zo laag mogelijk te houden en de positieve effecten en ervaring van de goede milieuwerkwijzen die ze ontwikkelt, in stand te houden.

Tijdens deze grootscheepse werken, die enkele maanden duurden, heeft Befimmo haar team tijdelijk verhuisd naar één van haar andere gebouwen. Zodoende was haar energieverbruik voor 2016 over twee locaties gespreid, waarvan voor één ook rekening is gehouden met de benodigde elektrische energie (2,6 MWh) voor de uitvoering van de werken. Na aftrek hiervan, komt de totale vermindering van het elektriciteitsverbruik voor 2016 op -3,4% (185,7 MWh) ten opzichte van 2015 (192,3 MWh).

DOELSTELLING 2017

In 2017 zal Befimmo het privaat elektriciteitsverbruik van haar nieuwe oppervlaktes monitoren, om zeker te stellen dat bepaalde nieuwe maatregelen (LED-verlichting, uitbesteding van een deel van de IT-infrastructure, enz.), die ingevoerd werden bij de herinrichting van haar corporateruimtes, efficiënt zijn.

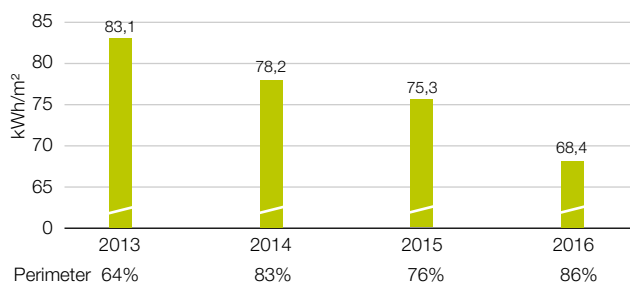
1. Groene energie: energie die geproduceerd wordt op basis van hernieuwbare energiebronnen.
2. De tabel met de verbruiksgegevens van het gebouw Axento staat op de website van Befimmo (www.befimmo.be/nl/mvo/prioriteiten/milieue).
3. Intergouvernementeel panel van deskundigen die zich over de evolutie van het klimaat buigen. Het werd in 1988 opgericht door de World Meteorological Organization.
4. PP: Per Persoon, dus de som van de VTE's (Voltijde Equivalenten) en de leden van het Directiecomité.
5. SWOW: Smart Ways Of Working.

DIRECT ENERGIEVERBRUIK (kWh/m²) Fuels-Abs G4-EN3 G4-EN4 G4-EN5

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

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

Eind 2016, na afloop van de periode van drie jaar die als doelstelling werd bepaald voor Befimmo om het genormaliseerd specifiek direct verbruik met -9% te verminderen, is al een vermindering van -17,8% van het verbruik te noteren. Dit gaat inderdaad van 83,1 kWh/m² in 2013 naar 68,4 kWh/m² in 2016.

DIRECT SPECIFIEK ENERGIEVERBRUIK (kWh/m²)
[PORTEFEUILLE BEFIMMO]**TOTAAL EN SPECIFIEK ENERGIEVERBRUIK (GWh EN kWh/m²)** G4-EN3 G4-EN4 G4-EN5 CRESS-CR1 ENERGY-INT

De absolute en specifieke gegevens (genormaliseerd en niet-genormaliseerd⁷) in de tabel hierna betreffen de totale gekochte en/of geproduceerde energie voor de private en gemeenschappelijke delen van de gebouwen van de portefeuille van Befimmo.

Bij gelijke perimeter [LfL] verminderde ook het gasverbruik van de portefeuille van Befimmo met -10,7% over de periode 2015-2016, of 3,80 GWh, wat neerkomt op het gemiddeld jaarlijks verbruik van 300 Brusselse gezinnen⁶.

De volledige tabellen van het absoluut en specifiek direct energieverbruik van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo zijn gepubliceerd op de website van Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN/MILIEU

◆ DOELSTELLINGEN

Zonder de doelstellingen die ze zich eerder stelde, te vernieuwen of te verlengen, maar wel met het voornemen om de milieuprestatie van haar gebouwen actief te blijven verbeteren, zal Befimmo vanaf 2017 een volledige denkoefening opzetten rond de herbepaling van nieuwe doelstellingen op lange termijn voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen (overeenkomstig de aanbevelingen van de wetenschappers van het IPCC³). Zo levert ze haar bijdrage tot de beperking van de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur onder de 2°C, volgens de beslissing van de COP21.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN/MILIEU

PORTEFEUILLE BEFIMMO (ZONDER FEDIMMO)	EENHEDEN	2014	2015	2016	2016		
					1 - 5 000 m ²	5 001 - 10 000 m ²	> 10 000 m ²
Totale oppervlakte van de portefeuille	m ²	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481
Totaal	GWh	88,1	91,0	87,6	13,5	9,1	65,0
Totaal (niet-genormaliseerd)	kWh/m²	163,7	172,2	167,0	130,5	166,9	174,6
Totaal (genormaliseerd graad/dag)	kWh/m²	177,6	175,7	163,3	127,0	162,8	171,0

6. www.energids.be/nl/vraag-antwoord/wat-is-het-gemiddeld-verbruik-voor-gas-en-elektriciteit-in-brussel/273/

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

FINANCIËLE BESPARINGEN DOOR DE ENERGIEBESPARINGEN

G4-EN6

De gegevens in de tabel hierna betreffen de directe financiële impact voor Befimmo en haar huurders (i) van de maatregelen voor de werkelijke vermindering van het energieverbruik (buiten eventuele winst uit de groene certificaten van de autoproductie) en (ii) van een nauwgezet beheer van de technische

installaties van de portefeuille in de boekjaren 2015 en 2016. Deze financiële besparingen worden berekend op basis van de gemiddelde kostprijs per kWh volgens het energieleveringscontract¹.

Hoewel ook het privaat elektriciteitsverbruik verminderde, werd deze daling niet opgenomen in de financiële besparingen die hierna worden toegelicht.

PORTEFEUILLE BEFIMMO (ZONDER FEDIMMO)		PERIMETER	ENERGIE (KWh)	FINANCIËLE BESPARING (€) (JAARBASIS)
Totale besparing			1 955 456	134 828 €
Like-for-Like [Lfl] - 2014-2015	waarvan elektriciteitsvermindering van de gemeenschappelijke delen	78%	311 594	36 862 €
	waarvan autoproductie [zonnepanelen en warmtekrachtkoppelingen]		324 983	38 445 €
	waarvan gasvermindering (warmtenetwerk inbegrepen)	84%	1 318 879	59 521 €
Totale besparing			5 464 447	263 686 €
Like-for-Like [Lfl] - 2015-2016	waarvan elektriciteitsvermindering van de gemeenschappelijke delen	80%	617 835	56 223 €
	waarvan autoproductie [zonnepanelen en warmtekrachtkoppelingen]		439 459	39 991 €
	waarvan gasvermindering (warmtenetwerk inbegrepen)	83%	4 407 153	167 472 €

WATERVERBRUIK (liter/m²)

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

Befimmo meent dat zij als verantwoordelijk eigenaar niet anders kan dan zeer alert te zijn voor het goed beheer en de vrijwaring van de natuurlijke hulpbronnen en het waterverbruik van haar portefeuille. Voor elk van haar gebouwen gebruikt ze toestellen die weinig verbruiken en voorziet desgevallend in systemen om lekken op te sporen en een telemonitoring. Daarnaast bestudeert ze in haar projecten ook de haalbaarheid van de installatie van wateropvangsystemen.

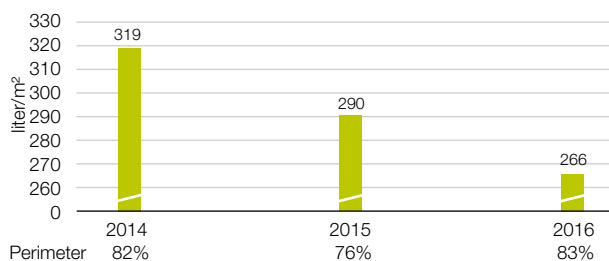


Befimmo meent dat zij als verantwoordelijke eigenaar aandacht moet hebben voor het goed beheer en de vrijwaring van de natuurlijke hulpbronnen en dus ook voor het waterverbruik in haar portefeuille. Ze doet er dus alles aan om haar huurders te sensibiliseren voor en aan te moedigen tot een rationeel watergebruik. Ze stelt ze daarvoor toestellen ter beschikking die weinig verbruiken en analyseert de mogelijke installatie van wateropvangsystemen (regenwatertank, recuperatie van grijs water) in haar renovatieprojecten.

www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/

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

SPECIFIEK WATERVERBRUIK (liter/m²) [PORTEFEUILLE BEFIMMO²]



Het specifiek waterverbruik (liter/m²) van 2016 ligt -9% lager dan in 2015 en gaat van 290 l/m² naar 266 l/m². Daarnaast is eind 2016, in de helft van de periode van twee jaar met de doelstelling om 2% van de totale behoeften aan water te voldoen met recuperatiesystemen, al vast te stellen dat Befimmo haar doelstelling al haalde en zelfs overschreed, met een dekking van 2,5% van haar behoeften, bij gelijke perimeter [Lfl], ten opzichte van 2014, of ±17.000 m³ wat overeenkomt met 5 olympische zwembaden.

De volledige tabellen van het absoluut en het specifiek waterverbruik van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo zijn gepubliceerd op de website van Befimmo.



[WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN/MILIEU](http://www.befimmo.be/nl/mvo/prioriteiten/milieu)

DOELSTELLING

Zonder de doelstellingen die ze zich eerder stelde, te vernieuwen of te verlengen, maar wel met het voornemen om de milieuprestatie van haar gebouwen actief te blijven verbeteren, zal Befimmo vanaf 2017 een volledige denkoefening opzetten rond de herbepaling van nieuwe doelstellingen op lange termijn.

1. De gemiddelde prijzen voor de berekening van de financiële besparingen komen voor de jaren 2014 tot 2015, respectievelijk op 118 €/MWh (BTW inb.) voor elektriciteit, op 45 €/MWh (BTW inb.) voor gas en 91 €/MWh (BTW inb.) voor elektriciteit en 38 €/MWh (BTW inb.) voor gas voor de jaren 2015-2016. De transportkosten zijn in deze prijzen inbegrepen.

2. Buiten de gegevens van een fitness gelegen in een gebouw van de portefeuille.



VERVUILING

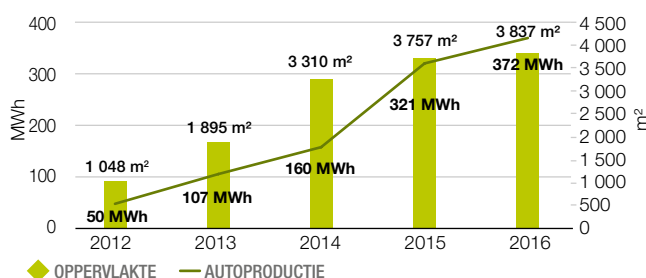
UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN (IN KOOLSTOFEQUIVALENT) EN AFVALBEHEER.

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

AUTOPRODUCTIE VAN HERNIEUWBARE ENERGIE (MWh)
EN PRODUCTIE-OPPERVLAKTE (m²) G4-EN3

Zonnepanelen (m²)

De huidige totale dekking met zonnepanelen voor de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo bedraagt 3.837 geïnstalleerde m², tegen 1.895 m² eind 2013.



Befimmo beperkt het gebruik van fossiele energie en de natuurlijke hulpbronnen om de nodige elektriciteit te leveren voor de werking van haar gebouwen (i) met investeringen in systemen voor de autoproduktie van energie, zoals zonnepanelen en warmtekrachtkoppeling en (ii) door haar huurders toegang te verlenen tot een leveringscontract van groene elektriciteit met een label van garantie van oorsprong (LGO).

www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/

◆ DOELSTELLING

Gezien de lopende en toekomstige renovatie- en bouwprojecten, zal de totale oppervlakte van de zonnepanelen nog toenemen, naarmate de werken vorderen.

Warmtekrachtkoppeling

Momenteel zijn er twee warmtekrachtkoppelingssystemen in de portefeuille van Befimmo, waarvan één in een gebouw met een binnenzwembad. Deze twee gebouwen hebben inderdaad zeer grote warmtebehoefte die de plaatsing van een dergelijk systeem verantwoordt.

In 2015 werden twee studies uitgevoerd met betrekking tot de haalbaarheid van de plaatsing van bijkomende warmtekrachtkoppelingssystemen in andere gebouwen van de Befimmo-portefeuille. Deze systemen werden nog niet in gebruik genomen en zullen bijkomend onderzocht worden.

◆ DOELSTELLING

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

Autoproduktie van energie - elektriciteit

De doelstelling inzake de autoproduktie van energie (zonnepanelen en warmtekrachtkoppeling), die in 2016 werd bepaald en erin bestaat dat 2% van de elektriciteitsbehoeften, bij gelijke perimeter, [LfL], van de gemeenschappelijke oppervlaktes van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo) worden gedekt tegen eind 2017, ten opzichte van de referentieperiode 2014, werd praktisch gehaald (dekking van 1,88%). De autoproduktie van elektriciteit bedraagt 372 MWh, wat het jaarlijks gemiddeld verbruik van 106 gezinnen³ evenaart.

RAPPORTERING

TOTAAL AFVAL PER TYPE (TON)

G4-EN23 Waste-Abs Waste-LfL

Befimmo heeft de grootste aandacht voor het beheer van het afval van haar bouwwerken en gaat over het algemeen verder dan de toepasselijke regelgeving ter zake. Nog voor de werken starten, organiseert ze geregeld stelselmatig de afbraak van bouwmaterialen van die in aanmerking komen voor hergebruik bij andere bouwwerken.

Daarnaast vereisen haar aannemingscontracten en het BREEAM-certificatieniveau dat haar aannemers zeer nauwgezet zijn in het beheer en de traceerbaarheid van het afval van de bouwwerken. Het arbeiderspersoneel en alle betrokken partijen bij het project worden ingezet en gesensibiliseerd voor het sorteren van afval. Er worden afvalbeheerplannen opgesteld door gespecialiseerde studie bureaus en ook worden milieucoördinatoren aangesteld, naast de BREEAM-coördinator, om toe te zien op de goede naleving van het afvalkanaal. Ook wordt voor elke bouwplaats een nauwkeurige rapportering ingevoerd.

De gegevens in de tabel hierna betreffen de hoeveelheden gevaarlijke afvalstoffen¹ en niet-gevaarlijke afvalstoffen in alle categorieën (papier-karton, plastic, glas, hout, aarde, puin, metalen en ander gemengd afval).

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

In 2016 bedroeg het percentage gerecycleerd afval voor de gebouwen in exploitatie waarvoor Befimmo zelf de verwijdering organiseert 59%.

Daarnaast werkte Befimmo in 2016 verder samen, in het kader van het project voor kringlooeconomie met de VZW Rotor, voor bepaalde bouwplaatsen, die een recuperatiepotentieel inhouden. Zo kon meer dan 36 ton materiaal worden verwijderd en hergebruikt voor verschillende projecten. Dit brengt het totaal aantal bouwelementen dat Rotor recupereerde op meer dan 105 ton sinds het initiatief in 2013 startte.

In het kader van de SWOW en van de herinrichting van haar "corporate" oppervlaktes werkte Befimmo ook samen met de vzw Hu.Bu om haar oud kantoomateriaal over te nemen. Op deze manier kon nog eens 4 ton materiaal nuttig worden besteed.



TOTAAL AFVAL PER TYPE (TON)

PORTEFEUILLE BEFIMMO (ZONDER FEDIMMO)	EENHEDEN	2014	2015	2016	2016		
					1 - 5 000 M ²	5 001 - 10 000 M ²	>10 000 M ²
Totale oppervlakte portefeuille	m ²	533 650	571 720	564 883	86 104	68 298	410 481
Rapporteringsperimeter	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal verbonden aan de werken	ton	664	2 078	90	1	46	43
waarvan niet-gevaarlijk	ton	658	2 078	89	1	46	43
waarvan gevaarlijk	ton	6	0	0	0	0	0
Rapporteringsperimeter	%	83%	70%	58%	18%	66%	66%
Totaal verbonden aan de gebouwen in exploitatie	ton	1 994	1 992	1 370	251	297	821
waarvan niet-gevaarlijk	ton	1 994	1 990	1 368	251	296	820
waarvan gevaarlijk	ton	0	2	2	0	1	1
Totaal	ton	2 658	4 070	1 460	252	343	864

De forse vermindering van de afvalproductie in 2016 ten opzichte van 2015 is het gevolg van een verkleining van de verslagperimeter. In 2016 werden inderdaad de afvalgegevens van 3 grote gebouwen van de portefeuille niet verwerkt.

De volledige tabellen van de afvalstoffen per type van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo zijn gepubliceerd op de website van Befimmo.

VERWERKING VAN HET AFVAL VERBODEN AAN DE GEBOUWEN IN EXPLOITATIE (%)

G4-EN23

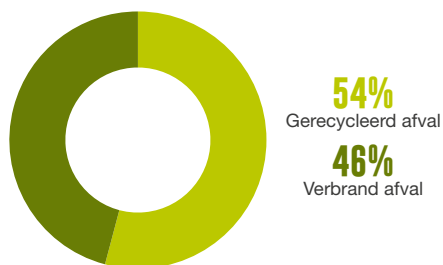
In 2014 sloot Befimmo een contract met een externe consultant voor het management en het beheer van het afval dat gegenereerd wordt door haar gebouwen in exploitatie die ze zelf operationeel beheert. In het kader van deze opdracht verbond de dienstverlener zich tot de optimale beheersing van de kosten voor de verwerking van het afval, onder meer door de overdracht van de hoeveelheid valoriseerbaar afval in de categorie "gemengde afvalstoffen" naar de valorisatiekanalen te vergemakkelijken. In 2016 dekte het contract 21% van de oppervlakte van de portefeuille van Befimmo en maakte mogelijk om het afvalrecyclagepercentage bij gelijke perimeter [Lfl.] op 59% te houden, onder meer door de huurders en schoonmaakbedrijven van de gemeenschappelijke en privaatieve ruimtes te blijven sensibiliseren.

WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN/MILIEU

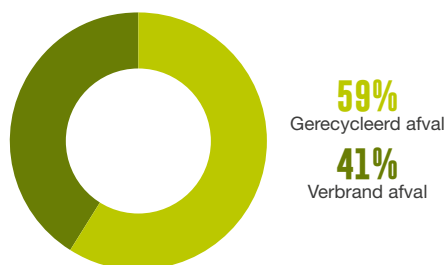
1. Gevaarlijk afval is afval dat een specifiek gevaar inhoudt voor de mens of het milieu. Deze afvalstoffen zijn vastgelegd en opgesteld in de regionale regelgeving.

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

AFVALVERWERKING (%) [PORTEFEUILLE BEFIMMO]



AFVALVERWERKING (%) [PORTEFEUILLE BEFIMMO WAARVOOR ZE ZELF DE VERWIJDERING ORGANISEERT]



De volledige tabellen van de afvalverwerking van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo zijn gepubliceerd op de website van Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN/MILIEU

◆ DOELSTELLING 2017

Befimmo zal de opdracht van de externe consultant, betreffende de optimalisatie van de kosten en de verwerking van het afval in 2017, laten doorlopen, met de handhaving van de doelstelling van 65% gerecycleerd afval die in 2016 werd bepaald.

Anderzijds moet het recyclagepercentage voor 6 gebouwen met half-ondergrondse afvalbeheersystemen nog verbeterd worden. Befimmo zal de interventieperimeter van de huidige dienstverlener optrekken tot 38% van de oppervlakte van de portefeuille van Befimmo.

Om deze laatste te motiveren om zijn prestatie te verbeteren, zal Befimmo een deel van de kosten voor de verbranding van het niet-gevaloriseerd afval terugbetalen, op alles wat boven de door het contract bepaalde 50% recyclagepercentage gaat.

En tot slot zal ook het systeem voor de verwerking van de informatie in verband met het afval verbeterd worden, om de traceerbaarheid ervan te optimaliseren.

SPECIFIEKE UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN (BKG), NIET-GENORMALISEERD, VERBONDEN AAN DE ENERGIE (Kg CO₂e/m²)

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

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

De vermindering van de uitstoot van CO₂e die verbonden is aan energie (-65%) tussen 2008 en 2016 van de portefeuille van Befimmo is onder meer te verklaren door (i) de energiebesparende maatregelen die tussen 2008 en 2016 werden genomen, (ii) een verhoging van de levering van groene energie, verbonden aan de privaatieve elektriciteitscontracten van de huurders, en (iii) een nauwgezet beheer van de technische installaties (Green Adviser, telemonitoring, enz.).

Hoewel 2016 kouder was, ligt de directe specifieke niet-genormaliseerde uitstoot, bij gelijke perimeter, lager.

De volledige tabellen van de uitstoot van broeikasgassen (BKG) van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo zijn gepubliceerd op de website van Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/MVO/PRIORITEITEN/MILIEU

CO₂e-UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO "CORPORATE" G4-EN15 G4-EN17

De uitstoot van CO₂e verbonden aan de eigen activiteiten van Befimmo "corporate", dit wil zeggen de bureautica-activiteiten van haar medewerkers, werden beoordeeld volgens de methodologie van de "Koolstofbalans"². De operationele perimeter dekt de verplaatsingen met bedrijfswagens, de professionele verplaatsingen met het vliegtuig en de trein, het gebruik van papier en ook het gebruik van het gebouw (verwarming en elektriciteit), zetel van het bedrijf.

CO₂e-UITSTOOT VERBONDEN AAN DE EIGEN ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO (TON CO₂e, Kg CO₂e/m² EN TON CO₂e/PP)

	EENHEDEN	2014	2015	2016	
"Corporate" oppervlakte Befimmo	m ²	2 150	2 150	2 150	V
# personen (PP)	#	68	69	72	V
Totale uitstoot verbonden aan directe energie	t CO₂e	241	264	265	V
Waarvan totale uitstoot verwarming	t CO ₂ e	15	18	34	V
Uitstoot PP (verwarming)	t CO ₂ e	0,2	0,3	0,5	V
Uitstoot per m ² (verwarming)	kg CO ₂ e/m ²	6,9	8,6	n.v.t. ¹	V
Totaal verwarming [LfL]	%	n.v.t. ¹	n.v.t. ¹	n.v.t. ¹	V
Waarvan uitstoot dieselwagens ²	t CO ₂ e	215	228	225	V
Waarvan uitstoot benzine wagens ²	t CO ₂ e	11	18	6	V
Totale uitstoot verbonden aan indirecte energie	t CO₂e	36	38	42	V
Uitstoot PP	t CO ₂ e	36	38	22	V
Uitstoot per m ²	kg CO ₂ e/m ²	16,7	17,5	n.v.t. ¹	V
Totaal elektriciteit [LfL]	%	n.v.t. ¹	n.v.t. ¹	n.v.t. ¹	V
Totale uitstoot verbonden aan reizen, papierverbruik	t CO₂e	8	14	73	V
Vlieg reizen korte afstand	t CO ₂ e	0,6	6,9	2,6	V
Vlieg reizen lange afstand	t CO ₂ e	3,7	3,9	67,3	V
Hogesnelheidstrein	t CO ₂ e	0,5	0,2	0,3	V
Papierverbruik	t CO ₂ e	3,0	3,0	2,8	V
Waarvan uitstoot van niet-Befimmo wagens	t CO ₂ e	0,0	0,0	0,5	V

Sinds enkele jaren sensibiliseert Befimmo haar team voor een goed afvalbeheer (corporate) met allerlei concrete acties. Daar hoort ook de vermindering van het papierverbruik per medewerker bij. Dit gemiddeld papierverbruik bedroeg 53 kg/medewerker in 2013 en nam af tot 47 kg/medewerker in 2015 en 42 kg/medewerker in 2016, wat neerkomt op een vermindering van -20,7% in 2016 ten opzichte van 2013³.

BLUE TOWER
BRUSSEL LOUIZAWIJK



1. De gegevens 2016 zijn niet beschikbaar omwille van het tijdelijke gebruik van het Triomf-gebouw tijdens de renovatiewerken in het Goemaere-gebouw.

2. De tabel van de uitstootfactoren betreffende de transportmiddelen is te vinden in de Methodologie op pagina's 97 en 98.

3. De omzettingfactor die toegepast werd voor de berekening van de uitstoot van CO₂e verbonden aan het verbruik van papier bedraagt 0,919 kg CO₂e/kg papier (Bron: Koolstofbalans V7.6).



MOBILITEIT

BEREIKBAARHEID VAN DE GEBOUWEN EN BELEID VOOR DE PROFESSIONELE EN DE PRIVÉ-VERPLAATSINGEN.

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

CO₂e-UITSTOOT VERBONDEN AAN HET VERVOER VAN BEFIMMO CORPORATE (TON CO₂e) | G4-EN15 | G4-EN30 | GHG-Dir-Abs

Befimmo drong het gemiddeld globaal uitstootpercentage per voertuig (CO₂e/km) van haar wagenpark met -1,62% terug in 2016, vergeleken met 2015. Deze vermindering is het gevolg van de toepassing van een geüpdatete car policy op de nieuwe of vervangen voertuigen.

De absolute vermindering van de CO₂e-uitstoot verbonden aan de voertuigen, van 246 ton in 2015 naar 231 ton in 2016, of -6%, is vooral te verklaren door een daling van de uitstoot verbonden aan de voertuigen van het wagenpark.

Elektrisch voertuig

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

◆ DOELSTELLING

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



CERTIFICATIE

AUDIT VAN HET BEHEER VAN DE MILIEU-IMPACT VAN DE ACTIVITEITEN (METHODOLOGIE, COMMUNICATIE, TRANSPARANTIE) DOOR EEN EXTERN CERTIFICATOR.



BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

MILIEUMANAGEMENTSYSTEEM, ISO 14001 GECERTIFICEERD | G4-PR3

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

In 2016 legde Befimmo zich toe op de afronding van de ontwikkeling, de vereenvoudiging en de verbetering van haar Milieumanagementsysteem en bevestigde haar verbintenis door haar certificatie met succes te vernieuwen, volgens de nieuwe meer uitgebreide versie van de norm ISO14001 (2015).

◆ DOELSTELLING

Befimmo is nu klaar en overtuigd van het belang om haar Milieumanagementsysteem aan te vullen en te versterken met een goed presterend en geloofwaardig instrument voor het energiebeheer. Vanaf 2017 zal ze dus haar bestaande procedures aanpassen en verder ontwikkelen volgens de structuur van de ISO 50001-norm.

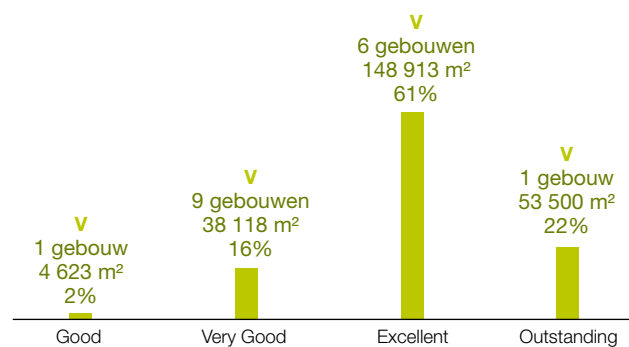
BREEAM DESIGN EN POST CONSTRUCTION

G4-PR3 | Cert-Tot | CRESS-CRE8

Befimmo volgt en hanteert sinds 2010 voor al haar gebouwen in portefeuille, zowel in exploitatie als in aanbouw/renovatie de eerste wereldwijde methode voor de beoordeling van de milieuprestatie en de duurzaamheid van gebouwen die werd opgesteld door het BREEAM (BRE Environmental Assessment Method). Daarnaast schenkt ze in de ontwerp-fase van haar projecten bijzondere aandacht aan de toekomstige tevredenheid van de gebruikers en bewoners van haar gebouwen en wil ze hen binden door hen goed gelegen, flexibele ruimtes van kwaliteit die sterk presteren op het vlak van milieumanagement, ruimtegebruik, enz. aan te bieden. Het hoge BREEAM-certificatieniveau en de kwaliteitscriteria die ze nastreeft in haar ontwikkelingen houden rekening met alle overwegingen en vereisten inzake de gezondheid en het welzijn van de personen. Tot slot vergewist ze er zich voor, tijdens en na de werken en ook in de hele exploitatiefase (BREEAM In-Use) van haar gebouwen, dat deze criteria worden gehandhaafd of verbeterd.

De grafiek hierna toont de BREEAM Design certificaties die sinds 2010 werden bekomen voor alle gebouwen in renovatie en/of in aanbouw van de portefeuilles Befimmo en Fedimmo. Al deze projecten samen betreffen 17 gebouwen¹ voor een totale oppervlakte van 245.088 m².

BREEAM DESIGN EN POST CONSTRUCTION

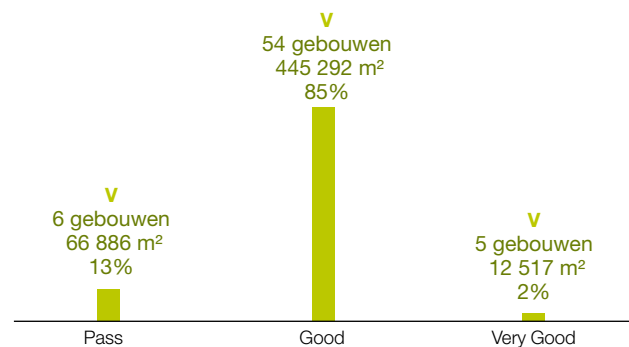


BREEAM IN-USE G4-PR3 Cert-Tot CRESS-CRE8

BREEAM In-Use Asset (# activa)

De grafiek hierna toont de BREEAM In-Use (Asset) certificaties die bekomen werden voor gebouwen in exploitatie van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo². Het betreft in totaal 65 gebouwen voor een totale oppervlakte van 524.695 m² (of 59% van de geconsolideerde portefeuille).

BREEAM IN-USE ASSET



In 2016 maakten de milieuverbeteringsmaatregelen in 19 gebouwen van de portefeuille van Befimmo het mogelijk om hun BREEAM In-Use certificatie (Asset) te verbeteren. Eind 2016 hadden nog maar zes gebouwen van de portefeuille van Befimmo, waarvan een werd verkocht, nog een certificaat van het niveau Pass, terwijl twee gebouwen, waarvan 1 nieuwe aankoop, nog geen certificatie hadden.

BREEAM In-Use certificaten van Befimmo (# activa)

De grafiek hierna toont de BREEAM In-Use (Management) certificaties die bekomen werden voor gebouwen in exploitatie van de portefeuilles van Befimmo en Fedimmo³. Het betreft in totaal 62 gebouwen voor een totale oppervlakte van 446.592 m² (of 50% van de geconsolideerde portefeuille).

1. De projecten WTC IV en Quatuor (in afwachting van certificaat) inbegrepen.
2. Voor de portefeuille van Fedimmo zijn slechts twee gebouwen gecertificeerd.
3. Voor de portefeuille van Fedimmo is slechts één gebouw gecertificeerd.

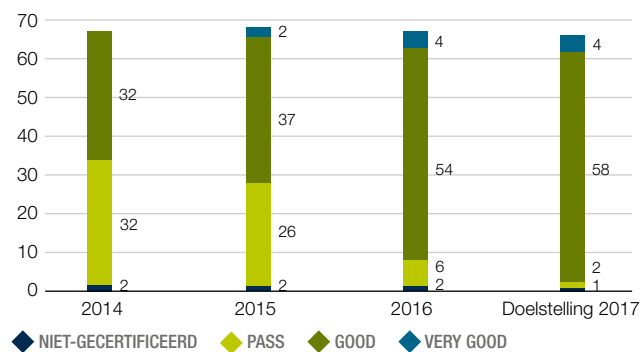
DOELSTELLING

In 2017 zal Befimmo haar doelstelling voor de verbetering van de score van haar portefeuille (PASS naar GOOD) afwerken, met de certificatie van drie extra gebouwen. Na een kostenbatenbeoordeling zal de score (PASS) van 2 gebouwen niet opgetrokken worden.

Daarnaast zal ze tegen eind 2017 al haar certificaties op niveau brengen, op basis van een portfoliogerichte aanpak. Deze globale aanpak van administratieve vereenvoudiging is een primeur voor een portefeuille van een dergelijke omvang als deze van Befimmo. Als deze ervaring positief is, zal ze ook uitgebreid worden om de BREEAM In-Use Management certificaten op niveau te brengen.

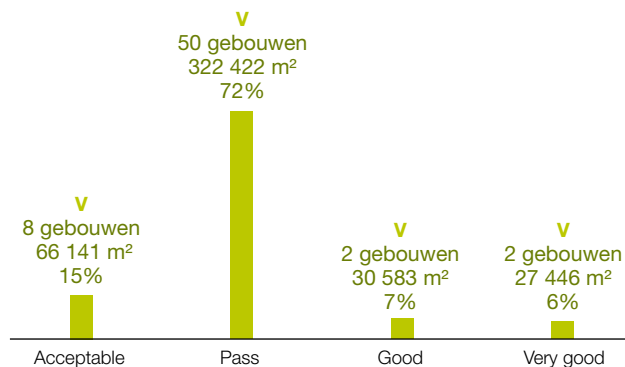
De score van de gerenoveerde gebouwen wordt desgevallend geval per geval herzien na voltooiing van de werken.

BREEAM IN-USE CERTIFICATEN VAN BEFIMMO (# ACTIVA)



Sinds 2015, heeft Befimmo een dialoog aangeknoopt met het BRE (Building Research Establishment, het organisme voor onderzoek in de bouw) om de certificatie van al haar gebouwen te herbeoordelen volgens een portfoliogerichte aanpak, wat spoot met de overwogen aanpak om de BREEAM In-Use Asset certificaties op niveau te brengen.

BREEAM IN-USE MANAGEMENT



DOELSTELLING

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

METHODOLOGIE G4-22

DIRECTE ENERGIE (GAS EN STOOKOLIE), INDIRECTE ENERGIE (ELEKTRICITEIT EN WARMTENETWERK), WATER, UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN.

De methode die in 2016 werd gehanteerd, was dezelfde als in 2015.

ALGEMENE OPMERKINGEN

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

Er werden ook enkele kleine aanpassingen gedaan aan de gegevens, om de kwaliteit en de juistheid van de geconsolideerde gegevens van de extra-financiële rapportering te verbeteren, namelijk:

- ◆ de controle en de update van de omzettingfactoren die nodig zijn voor de berekening van de CO₂e-uitstoot en ook de aanpassing van de omzettingfactoren 2014 die in het kader van de reporting over het afval worden gebruikt;
- ◆ de controle van de juistheid en de update van de tariefgegevens van de energieleveringscontracten die gebruikt worden voor de berekening van de financiële besparingen dankzij de energiebesparing;
- ◆ de wijziging – eventuele aanpassing van bepaalde oppervlaktes, na werken en/of hermetingen.

WETENSCHAP-MONTOYER
BRUSSEL LEOPOLDWIJK



INTERPRETATIE VAN DE GEGEVENS VAN DE TABELLEN VAN DE MILIEURAPPORTERING

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

PORTEFEUILLE BEFIMMO	TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE		
	2014	2015	2016
Gebouw 1 - 5 000 m ²	84 644	84 644	86 104
Gebouw 5 001 - 10 000 m ²	75 012	75 012	68 298
Gebouw >10 000 m ²	373 994	412 064	410 481
Totaal (m²)	533 650	571 720	564 883

PORTEFEUILLE FEDIMMO	TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE		
	2014	2015	2016
Gebouw 1 - 5 000 m ²	103 151	91 949	91 949
Gebouw 5 001 - 10 000 m ²	70 367	70 367	70 367
Gebouw >10 000 m ²	205 800	205 800	163 343
Totaal (m²)	379 318	368 116	325 659

RAPPORTERINGSPERIMETER

De rapporteringsperimeter wordt uitgedrukt in percentage en wordt bepaald op basis van de verhouding tussen de oppervlakte waarop de bekomen gegevens betrekking hebben en de totale oppervlakte van de portefeuille voor de aangemerkte periode. Deze wordt rechtstreeks beïnvloed bij verkoop en/of aankoop.

De oppervlaktes die boven elke tabel worden vermeld, komen overeen met de oppervlaktes op 31 december 2016.

DE BEREKENING BIJ GELIJKBLIJVENDE PERIMETER

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

DE BEREKENING VAN HET SPECIFIEK VERBRUIK (KWh/m² EN liter/m²)

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

- ◆ van de gebouwen die werken en/of een renovatie ondergaan;
- ◆ van de gebouwen voor een andere bestemming dan kantoren (voor 2016 is enkel een deel van een gebouw betrokken, dat een binnenzwembad/fitnessruimte huisvest);
- ◆ van de gebouwen met onvolledige verbruiksgegevens;
- ◆ van de gebouwen met een gemiddelde jaarlijkse bezetting van minder dan 50%¹ (berekend op basis van de maandelijkse bezettingshistoriek).

Voor de berekening van de sterkte van de uitstoot van de broeikasgassen **G4-EN18** worden uit de rapporteringsperimeter uitgesloten:

- ◆ alle gebouwen waar werken lopen, en die tijdens het jaar werden gekocht en/of verkocht;
- ◆ de gebouwen met een bezettingsgraad van minder dan 50%;
- ◆ de gebouwen waarvoor de verbruiksgegevens gedeeltelijk zijn en/of ontbreken.

De bekomen uitstootwaarden zijn de teller die gedeeld wordt door de totale oppervlaktes van de gebouwen die deel uitmaken van de perimeter.

DE UITSTOOTFACTOREN

Daarnaast worden de berekeningen van de CO₂e-uitstoot herzien en aangepast, de historische gegevens inbegrepen, naargelang de nieuwe informatie die de huurders meedelen over hun contracten voor de levering van privatieve energie.

Voor de berekening van de CO₂e-uitstoot die verbonden is aan het privaat verbruik van niet-groene elektriciteit van haar huurders had Befimmo tot 2014 de gewoonte om standaard de gemiddelde uitstootfactor verbonden aan de niet-groene elektriciteit toe te passen, die haar eigen energieleverancier meedeelde.

Vanaf nu, gezien ze het GHG-protocol en zijn aanbevelingen volgt, zal ze voor de berekening van de uitstoot die verbonden is aan de elektriciteit de factor van het IEA (International Energy Agency) toepassen.

CO₂-UITSTOOTFACTOREN (g CO₂e/MWh)

TYPE	2013	2014	2015	2016
Gas ²	188	188	188	188
Niet-groene elektriciteit België ³	196	196	196	199
Niet-groene elektriciteit Luxemburg ³	387	387	387	306
Groene elektriciteit	0	0	0	0
Warmtenetwerk ⁴	43	43	43	43

CO₂-UITSTOOTFACTOREN (Kg CO₂e/liter) (Kg CO₂e/km)

TYPE	2013	2014	2015	2016	EENHEDEN
Diesel	2,662	2,662	2,662	2,511	kg CO ₂ e/liter
Benzine	2,425	2,425	2,425	2,264	kg CO ₂ e/liter
Vliegtuig (korte vlucht) economy	0,233	0,233	0,233	0,233	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (lange vlucht) economy	0,202	0,202	0,202	0,202	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (korte vlucht) business	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,468	kg CO ₂ e/km
Vliegtuig (lange vlucht) business	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,477	kg CO ₂ e/km
Trein	0,048	0,048	0,048	0,048	kg CO ₂ e/km

NIET VAN TOEPASSING

De vermelding "n.v.t." op sommige plaatsen in de tabellen van de gegevensanalyse betekent "niet van toepassing".

Deze vermelding geldt:

- ◆ wanneer een gebouw niet tot de portefeuille behoort op de datum van de verslaggeving;
- ◆ wanneer de gegevens niet beschikbaar zijn;
- ◆ voor de perimeter in verband met de productie van hernieuwbare energie, die niet gemeten wordt.

Algemeen,

- ◆ wordt in de enkele gevallen waarin het gemeenschappelijk en het privaat verbruik niet afzonderlijk kon bekomen worden, de hypothese van de verdeling voor 40/60 gemeenschappelijke en privaat oppervlaktes die in 2012 werd gehanteerd, bevestigd en behouden voor de jaren 2013 tot 2016;
- ◆ worden de gegevens van privaat elektriciteitsverbruik die rechtstreeks afkomstig zijn van informatie die ontvangen werd van de huurders die beschikken over een eigen regiemeter en eigen energiecontracten die echter niet nader bepaald zijn, als "niet-groene" energie verwerkt. Wanneer het type leveringscontract bekend is, worden enkel de als "100% groene" contracten als groen beschouwd en krijgen een CO₂e-uitstootpercentage van nul toegepast.

1. Op basis van de langlopende huurovereenkomsten met de Regie der Gebouwen, wordt de bezettingsgraad van de gebouwen van Fedimmo op 100% gelegd. Het kan in bepaalde bijzondere gevallen echter gebeuren dat dit percentage niet de werkelijke bezetting van het gebouw weergeeft dat de vermelde cijfers in die enkele gevallen niet representatief zijn.

2. Bron: Engie Electrabel.

3. Bron: IEA (International Energy Agency).

4. Bron: Luxemburg stad.



De betrokkenheid van het team van Befimmo bij de Maatschappelijke Verantwoordelijkheid is doorslaggevend voor het succes van haar globale strategie. De bewustmaking en de deelname van de werknemers aan de denkoefeningen en ook hun dagelijkse bijdrage zijn onontbeerlijk om de doelstellingen te halen.

Door het een aangenaam werkkader te bieden, stimuleert Befimmo de creativiteit en de motivatie van haar team en maakt dat het zich nog sterker inzet voor de Vennootschap.

Een persoon op de afdeling human resources heeft de opdracht om, samen met de CSR Manager, het hele team te sensibiliseren voor

de MVO-thema's en om de initiatieven ter zake op te volgen en de sterke bedrijfscultuur bij Befimmo verder te ontwikkelen.

Er werden drie basiswaarden bepaald in het kader van een aantal enquêtes bij het team en bij de Raad van Bestuur van Befimmo. Deze waarden kenmerken de identiteit van Befimmo en zijn Engagement, Teamgeest en Professionalisme.

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

1,9%
ABSENTEÏSME ONDER
DE BENCHMARK VAN 2,6%

34,5 U
OPLEIDING/
MEDEWERKER/JAAR

2016
VESTIGING VAN HET TEAM
IN HAAR NIEUWE WERKOMGEVING

SOCIALE INDICATOREN

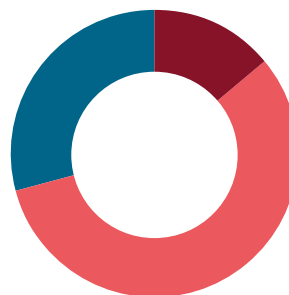
G4-LA1 G4-LA2 G4-LA6 G4-9 G4-10 G4-11

Op 31 december 2016 bestond het team uit 70 mensen (57% mannen en 43% vrouwen). Ze hebben allemaal⁶ het statuut van bediende. Ook hebben ze allemaal, op één uitzondering na, een contract van onbepaalde duur.

Befimmo doet ook occasioneel een beroep op uitzendkrachten.

Op diezelfde datum was 87% van de medewerkers van Befimmo voltijds in dienst en 13% deeltijds (tijdskredieten inbegrepen). Alle deeltijdse medewerkers krijgen dezelfde extralegale voordelen. Deze 13% bestaat op 31 december 2016 uitsluitend uit vrouwen.

VERDELING VOLTIJDS EN DEELTIJDS



13%
Deeltijds | Vrouw

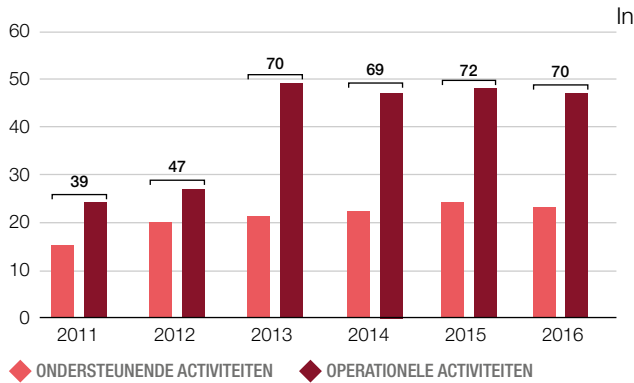
30%
Voltijds | Vrouw

57%
Voltijds | Man

5. Het gedetailleerde Actieplan 2016 en met name het deel in verband met het Team, is te vinden op de website van Befimmo (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/mvo-actieplannen).

6. In 2016 werd een Directiecomité opgericht, waarvan de leden hun mandaat als zelfstandigen uitoefenen, ze zijn dus niet meer inbegrepen in deze gegevens.

EVOLUTIE VAN HET TEAM / VERDELING VAN DE MEDEWERKERS PER ACTIVITEIT (# PERSONEN)



Binnen het team heeft 56% van de leden een universitair diploma en heeft 31% van die universitair ook een diploma van het postuniversitair type.

De gemiddelde leeftijd van het team van Befimmo (buiten de Raad van Bestuur en het Directiecomité) is 41 jaar. Tijdens boekjaar 2016 onthaalde Befimmo zes nieuwe medewerkers, drie vrouwen en drie mannen, en nam ze van vier afscheid, twee vrouwen en twee mannen.

	#	GEMIDDELTE LEEFTIJD
Aankomsten		
Mannen	3	29
Vrouwen	3	
Vertrekken¹		
Mannen	2	43
Vrouwen	2	

Het absentisme² bedraagt 1,9% van het totaal aantal gepresteerde uren, onder het gemiddeld percentage van 2,6%³ voor alle Belgische bedrijven, alle sectoren door elkaar.

Befimmo valt onder het Aanvullend Nationaal Paritair Comité voor Bedienden, ook Paritair Comité 200 genoemd, dat voor alle teamleden geldt.

De Vennootschap past marktconforme vergoedingen toe die heel wat hoger liggen dan de verplichte minimale loonschalen. Het loonpakket van de medewerkers van Befimmo bevat onder meer een extralegaal⁴ pensioen van het type "Defined Contributions". Daarnaast krijgen de medewerkers ook een volledige dekking op het vlak van gezondheidszorg.

In 2016 organiseerde Befimmo voor het eerst sociale verkiezingen. De procedure mondde uit in de vaststelling dat er geen kandidaten waren.

GOEMAERE
BRUSSEL
GEDECENTRALISEERD



1. Waarvan 1 ontslag, 2 vrijwillige vertrekken en 1 vertrek op pensioen.
 2. Absentisme: verhouding tussen het aantal uren ziekte van korte duur (<30 dagen) en het totaal aantal gepresteerde uren.
 3. Bron: "Ziekteverzuim 2016", SDWorx.
 4. Meer gedetailleerde informatie is gepubliceerd in de toelichting "Personeelsbeloningen" op pagina 178.



WELZIJN G4-56

EVENWICHT TUSSEN BEROEPSLEVEN EN PRIVÉ-LEVEN, GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MEDEWERKER, WERKOMGEVING EN -SFEER.

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

Befimmo hecht bijzonder belang aan het welzijn van haar werknemers, wat borg staat voor hun betrokkenheid bij het leven van de Vennootschap. Ze is van plan om verder te werken aan de voortdurende verbetering van deze thema's.

WERKOMGEVING - SWOW

In het kader van de structurele evolutie van de werkwijzen, en meer specifiek het gebruik van de kantoren die meer en meer een plek zullen worden waar leden van een team elkaar ontmoeten en van gedachten wisselen, heeft Befimmo in 2015 een project op stapel gezet om 'Smart Ways of Working' in te voeren voor haar medewerkers. Dit kreeg concreet vorm in 2016. Ze biedt hen vandaag een gloednieuwe geavanceerde werkomgeving om zo goed mogelijk te voldoen aan hun behoeften. Dit open, flexibel werkkader met veel lichtinval is aangepast aan de moderne technologieën en stimuleert de creativiteit van en de uitwisseling tussen haar medewerkers. Befimmo heeft van in het begin haar medewerkers willen betrekken bij deze evolutie en peilde onder meer bij de teamleden naar de criteria, die volgens hen het succes van het SWOW-project van Befimmo zouden garanderen. Zodoende werd de klemtoon gelegd op open werkruimtes, op samenwerking, op de ergonomie, de akoestiek, de informatica en vlote verplaatsingen en verbindingen.

Buiten de fysieke omvorming van het werkkader houden de Smart Ways of Working ook een wijziging van filosofie in de werkorganisatie in. Er werden een reeks workshops georganiseerd om de verantwoordelijken van de teams te begeleiden bij het beheer van deze verandering: flexibel werken, responsabilisering, leefregels binnen de gedeelde werkruimtes, zijn onderwerpen die aan bod kwamen om iedereen in staat te stellen om de verandering in hun eigen team in goede banen te leiden, om de overgang constructief en vlot te doen verlopen en om de mogelijkheden tot uitwisselingen en communicatie waarover ze in het kader van de SWOW beschikken, maximaal te benutten.

WELZIJN EN PREVENTIE VAN DE PSYCHOSOCIALE RISICO'S

In 2016 ging Befimmo, in het kader van de preventie van de psychosociale risico's, verder met de organisatie van opleidingsessies in Mindfulness, waar alle medewerkers konden aan deelnemen. Deze discipline biedt iedereen de kans om zich te concentreren op het huidige moment, om zo stress te verminderen of beter te leren beheersen en burn-out te voorkomen.

Befimmo verwerkte ook verder de lessen die ze leerde uit de tevredenheidsenquête die in 2015 bij het team werd uitgevoerd. Een dergelijke enquête wordt om de twee jaar opgezet, zodanig dat de volgende eind 2017 zal plaatsvinden. De feedback van het team over de werkomgeving was bijzonder doorslaggevend in de denkoefening rond de inrichting van de nieuwe kantoren van Befimmo (met name op het vlak van ergonomie, geluidsisolatie, IT-uitrusting).



Befimmo stelt alles in het werk om een verantwoordelijke werkgever te zijn, die zich bekommert om het welzijn van zijn medewerkers, door ze werk van kwaliteit te garanderen dat de economie stimuleert zonder nadelige gevolgen op het milieu, terwijl tegelijk de drie basiswaarden van de Vennootschap worden nageleefd en verder uitgebouwd: Professionalisme, Engagement, Teamgeest.

www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/

GEZONDHEID EN VEILIGHEID

Befimmo telt in haar team een preventieadviseur van niveau 1, die in de loop van het jaar een studie uitvoerde van de risico's die aan de kantooractiviteiten verbonden zijn.

In het kader van de preventie van de psychosociale risico's heeft Befimmo ook een vertrouwenspersoon in haar midden. In de loop van het boekjaar 2016 werd geen enkele klacht neergelegd die met het werk te maken had.

Het team telt ook drie EHBO-ers, voor wie Befimmo jaarlijks bijscholing organiseert.

In het voorbije boekjaar registreerde Befimmo twee arbeidsongevallen en geen enkele beroepsziekte. In het ene geval gaat het om een ongeval op de weg naar het werk en in het andere om een ongeval in de lokalen van Befimmo.



COMITÉ B+ EN SOCIALE ACTIES

Het Comité B+ werd in 2011 opgericht op initiatief van het personeel en met steun van het Directiecomité. Het zette sindsdien verder acties op voor de organisatie van sportieve, culturele, feestelijke, familiale en liefdadigheidsactiviteiten. In 2016 zette het Comité B+ zijn vrijwilligersactie voort in het kader van het partnerschap dat in 2011 al met het Rode Kruis was aangegaan (lokale entiteit van Oudergem).

Gezien het grote succes in de vorige jaren organiseerde het Comité weer bloedinzamelingen in de lokalen van het gebouw Goemaere en bood de andere huurders van het gebouw de kans om deel te nemen aan de actie. Deze bloedinzamelingen zullen ook de volgende jaren nog plaatsvinden. Verscheidene personeelsleden werkten ook mee aan de Veertiendaagse van het Rode Kruis. Ze droegen bij tot de verkoop van pleisters en zelfklevers van de lokale sectie van Oudergem. De opbrengst gaat naar de oprichting van een sociale kruidenierswinkel.

Zo vonden er in het jaar ook twee kledinginzamelingen plaats, voor de 'Vestiboutique' die het Rode Kruis van Oudergem inrichtte. Ook die opbrengsten gaan naar hun sociale kruidenierswinkel.

De grootste sportievelingen deden mee aan de 20 km van Brussel onder de vlag van "Run for Parkinson". Tot slot werden de medewerkers, vlak vóór de eindejaarsfeesten uitgenodigd om pakjes met lekkers samen te stellen die uitgedeeld werden aan de daklozen in Brussel.

Buiten de maatschappelijke actie van het Comité B+ heeft Befimmo beslist om partner te worden van Be.face. Be.face is een beweging van verantwoordelijke bedrijven die tot doel heeft om bruggen te slaan tussen de behoeften van de verenigingswereld en de middelen van de bedrijfswereld. Deze kunnen bestaan uit tijd, uit activiteiten of materiaal. Via Be.face herhaalde Befimmo in 2016 haar actie van de hertoewijzing van het budget dat gewoonlijk aan het sinterklaasfeest voor het team besteed wordt, aan sinterklaaspakjes voor een feest dat het OCMW organiseerde voor de kansarme kinderen en senioren van de gemeente.

◆ DOELSTELLING

Het Comité B+ wil zijn maatschappelijke werking verderzetten in 2017. De deelnemers zijn duidelijk erg gemotiveerd en daarom zullen de meeste voornoemde operaties herhaald worden. Van haar kant zal de Vennootschap de initiatieven van het Comité B+ blijven ondersteunen, in het kader van de liefdadigheidsactiviteiten die het aan het team aanbiedt.

EVALUATIE EN OPLEIDING G4-LA9 G4-LA10 G4-LA11

Befimmo gelooft vast dat de ontwikkeling van haar medewerkers ze aanspoort om vooruit te gaan en hun competenties verder uit te bouwen. Daarom zette ze haar beleid ter zake ook in 2016 verder.

Naast de taalopleidingen en de individuele opleidingen, heeft Befimmo de organisatie van de opleiding in Mindfulness, aangeboden aan alle personeel, vernieuwd.

De nieuwe medewerkers kregen opleidingsmodules in de ISO 14001-certificatie om ze te sensibiliseren voor het milieubeleid van de vennootschap. Daarnaast werden er sessies rond de update van het documentair beheersysteem van het MMS (Milieumanagementsysteem) gegeven aan de betrokken afdelingen. Ook vonden er opleidingen plaats over de updates van het EPB (milieubeleid van het gebouw) en de BREE-AM-certificatie, voor de operationele afdelingen.

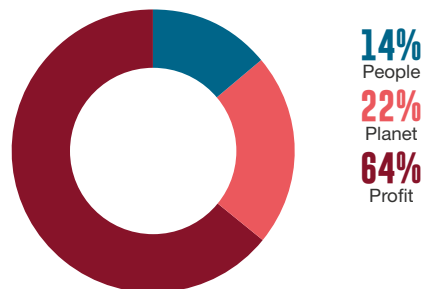
Befimmo trok eens te meer partij van de nieuwe as 'ontwikkeling' van haar beoordelingsproces om, van in het begin van het jaar, de verschillende opleidingsbehoeften in kaart te brengen, met het oog op meer samenhang en efficiëntie in de organisatie van die opleidingen.

In het voorbije boekjaar registreerde Befimmo een gemiddelde van **34,5 uren opleiding**, voor een gemiddeld budget van 1.540 € per medewerker in 2016, waarvan bijna de helft voor taalcursussen.

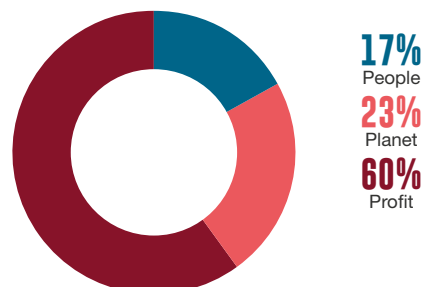
Op het vlak van ontwikkeling en om alert te blijven voor de verwachtingen van haar team, legt Befimmo ook interne communicatiekanalen aan, om de medewerkers op de hoogte te brengen van vacatures binnen de Vennootschap. In 2016 werden de kandidaturen van 7 personen die intern voor een vacature solliciteerden, in aanmerking genomen. Zij kregen dus nieuwe uitdagingen, terwijl ze toch hun relatie met Befimmo verderzetten.

OPLEIDINGSUREN (BUITEN DE TAALOPLEIDINGEN) VERDEELD OP BASIS VAN DE 3 PIJLERS, EN PER CATEGORIE (2016)

MANAGER



ANDERE MEDEWERKERS





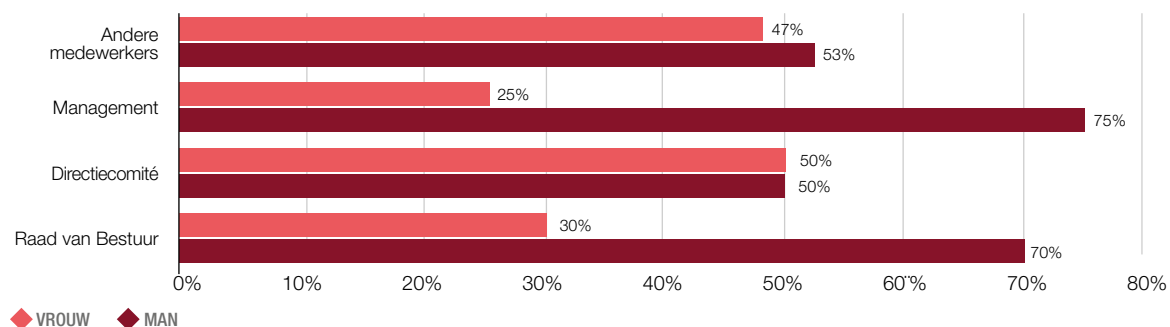
ETHIEK G4-LA16

ETHISCHE WERKWIJZEN IN HET BEHEER VAN DE HUMAN RESOURCES EN DE AANWERVING.

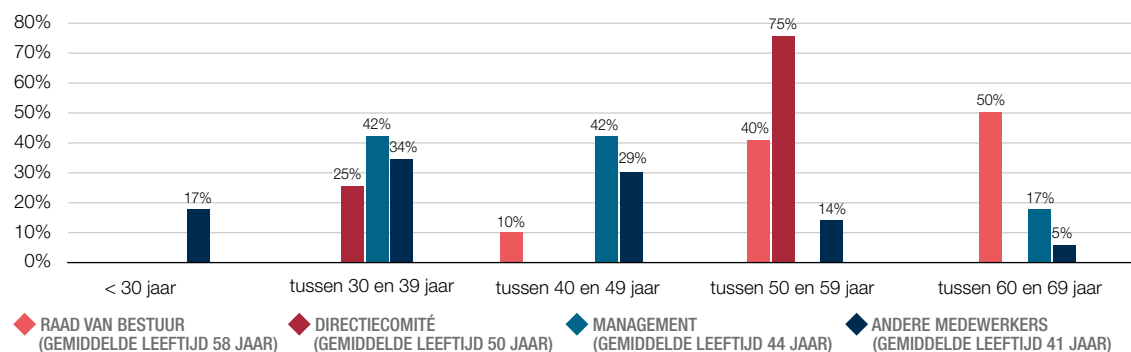
Befimmo stelt zich op als een Vennootschap die openstaat voor diversiteit, met respect voor ieders identiteit. In het boekjaar 2016 werd geen enkele klacht in verband met de tewerkstelling ingediend.

SOCIALE INDICATOREN G4-10

SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN EN VERDELING VAN DE MEDEWERKERS VOLGENS GESLACHT (31 DECEMBER 2016) G4-LA12



SAMENSTELLING VAN DE BESTUURSORGANEN EN VERDELING VAN DE MEDEWERKERS VOLGENS LEEFTIJD (31 DECEMBER 2016) G4-LA12





DIALOOG

GEREGELD IN DIALOOG GAAN MET HET TEAM.

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

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

SENSIBILISERING VAN HET TEAM

De waarde “engagement” bij Befimmo blijkt onder meer uit een voortdurende belangstelling van het team voor het bedrijf, zijn strategie en zijn activiteiten.

Om nog beter in te spelen op de vraag van het team naar communicatie werd op het einde van het jaar een vernieuwd

intranet ingehuldigd, toen het team zijn heringerichte kantoren in gebruik nam.

Het intranet is het intern communicatiekanaal van Befimmo, zowel formeel als informeel. De nieuwe versie van het intranet heeft een verbeterde zoekfunctie, is meer user-friendly en biedt meer interactiemogelijkheden.

Befimmo organiseerde ook verder interne “breakfast presentations”, door leden van het team of van de afdelingen, over verschillende onderwerpen, om zo bepaalde luiken van de activiteit van de Vennootschap in de kijker te plaatsen.

Befimmo is zich sterk bewust van het potentieel van haar team en werkt verder om zijn creativiteit aan te wenden voor welbepaalde thema's, om suggesties aan te moedigen, om uit te nodigen tot dialoog, om zijn mening te geven.



MEDIA
BRUSSEL RAND



POELAERT
BRUSSEL CENTRUM

DE HUURDERS¹

G4-DMA G4-35



In 20 jaar tijd ondergingen de werkwijzen een evolutie. Vandaag besteedt Befimmo nog meer dan vroeger bijzondere aandacht aan de tevredenheid van de huurders en gebruikers van haar vastgoedportefeuille.

Ze wil haar huurders binden met een aanbod van ruimtes van kwaliteit, die goed gelegen en flexibel zijn, die sterk presteren op gebied van milieubeheer en ruimtegebruik, veiligheid, kosten en bereikbaarheid. Het blijft uiteraard noodzakelijk om oppervlaktes van kwaliteit aan te bieden, maar dat volstaat vandaag niet meer. Befimmo moet nu verder gaan in de relatie met haar huurders, met een ruimer gamma van geïntegreerde diensten om ze meer gebruikscomfort te kunnen bieden. Dat gebeurt met een volledige en proactieve aanpak die ze kan hanteren dankzij de multidisciplinaire competenties van haar team.

Befimmo beheert de relatie met haar huurders proactief. Haar commercieel team bouwt met die huurders een vertrouwensrelatie

op, die op geregelde dialoog steunt. Via deze vertrouwensrelatie ziet Befimmo er op toe om haar klanten te binden en de bezettingsgraad in haar portefeuille hoog te houden.

Ze beschikt over een team van gemotiveerde en multidisciplinaire professionals (commerciële medewerkers, technici, gespecialiseerde ingenieurs, beheerders, enz.). Zij rapporteren aan de Chief Operating Officer (COO), die de opdracht heeft om de huurdersgerichte aanpak nog te versterken.

De tevredenheid, de werkomgeving, de dialoog tussen eigenaar en huurder en ook de veiligheid en de gezondheid van de huurders zijn prioriteiten voor Befimmo en zijn ook doorslaggevend in de ogen van al haar betrokken partijen. In deze optiek voerde Befimmo concrete acties door die ze in de komende maanden en jaren nog verder wil ontwikkelen en verbeteren.

DIENSTEN

PERSOONLIJKE EN VOLLEDIGE DIENSTEN
TER BESCHIKKING VAN DE HUURDERS

94,8%

BEZETTINGS-
GRAAD

HELPSITE EN EXTRANET

NIUWE COMMUNICATIETOOLS
IN 2016-2017

1. Het Actieplan 2017, met name het gedeelte over de huurders, is te vinden op de website van Befimmo (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/mvo-actieplannen).



WERKOMGEVING

DE HUURDERS FLEXIBELE GEBOUWEN VAN KWALITEIT AANBIEDEN, DIE AANGEPAST ZIJN AAN HUN WERKING EN ZO BEANTWOORDEN AAN HUN VERWACHTINGEN.

De werkwijzen veranderen, en meer specifiek het gebruik van de kantoren evolueert in de loop van de tijd naar ruimtes voor uitwisselingen en ontmoetingen tussen de leden van een team. Daaruit volgt natuurlijk dat er minder m² kantooroppervlakte nodig is, maar ook een grotere selectiviteit op het vlak van de kwaliteit en de flexibiliteit van de oppervlaktes die in aanmerking komen.

DIENSTEN

Om in te spelen op die trend, ziet Befimmo er op toe om haar huurders persoonlijke en volledige diensten aan te bieden, om zo hun dagelijks leven gemakkelijker te maken, met de verbetering van de bestaande activiteiten en het uitwerken van nieuwe activiteiten.

- 1. Property Management:** Het team van property managers is verantwoordelijk voor de exploitatie en de technische maintenance van de gebouwen in portefeuille. Het beheert de gebouwen en verbetert tegelijk de tevredenheid en het comfort van de huurders, met wie het een geregelde en transparante relatie opbouwt om zo maximaal hun verwachtingen te kunnen inlossen.
- 2. Space planning & Project Management:** Het team biedt gebruiksklare oplossingen aan, door begeleiding van de huidige en potentiële huurders, zowel bij de opzet als bij de concrete uitvoering van hun vastgoedproject.
- 3. Environmental support:** Het milieuteam is gespecialiseerd in energiebeheer en milieu. Zijn hoofdopdracht is de prestatie van de portefeuille te verbeteren en de huurders te begeleiden en te sensibiliseren om onder meer hun energieverbruik en hun afvalproductie te verminderen.
- 4. Facility Management :** Befimmo bestudeert en wil in de komende maanden een nieuw aanbod uitwerken op het gebied van facility management, met een gamma van diensten onder meer op het vlak van bewaking, veiligheid, schoonmaak, privative technische maintenance, de bestelling van diverse benodigdheden, enz., kwestie van ze het leven vereenvoudigen.

UITRUSTING

Ook en nog altijd om haar huurders te binden, stelt Befimmo alles in het werk om haar gebouwen uit te rusten zoals het hoort. Daarom stelt ze de huurders geleidelijk en naargelang de kenmerken van de gebouwen (huursituatie, ligging, enz.), gemeenschappelijke en goed uitgeruste vergaderzalen ter beschikking, en ook co-workingruimtes, restaurants en/of een cateringdienst, kinderopvang, een fitnesscentrum, fietsstallingen met lockers en elektrische laadpalen, en elektrische laadpalen voor auto's.

In deze evolutie van de werkwijzen heeft Befimmo, als proactief eigenaar, al verschillende projecten uitgevoerd, onder meer op haar site Ikaros Business Park¹ in de Brusselse rand, die uitgerust is met de meest gevorderde middelen op het vlak van efficiëntie en werkcomfort en die al haar huurders een kinderopvang, een restaurant, een fitnessruimte, enz., aanbiedt. Een ander voorbeeld is de inrichting van gemeenschappelijke vergaderruimtes op de benedenverdieping van de Blue Tower en het Triomf-gebouw. Deze vergaderzalen zijn ideaal gelegen en uitgerust met de laatste audiovisuele technologieën, en worden voor aantrekkelijke prijzen aangeboden aan de huurders van de portefeuille, maar ook aan alle andere bedrijven die een zaal willen huren voor één of meer meetings.



Door Maatschappelijke Verantwoordelijkheid op te nemen in haar globale strategie, wil Befimmo waarde creëren voor al haar betrokken partijen (haar huurders, de steden en bewoners, de gemeenschappen in de nabijheid van haar gebouwen, enz.). Ze wil zich opwerpen als een verantwoordelijke eigenaar, aan de hand van een proactief beheer van haar portefeuille en door de kwaliteit van deze portefeuille in stand te houden, terwijl ze er tegelijk aan werkt om haar gebouwen beter toegankelijk te maken. Een doelstelling is onder meer om de punten van zorg op het vlak van milieu, mobiliteit en diensten maximaal te integreren, teneinde de verwachtingen van haar huurders zo goed mogelijk in te lossen.

www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/



WWW.BEFIMMO.BE/NL/HUURDERSZONE



1. Specifieke website: www.ikarospark.be.



DIALOOG

GEREGELD IN DIALOOG GAAN MET DE (HUIDIGE EN POTENTIËLE) HUURDERS.

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

TERBESCHIKKINGSTELLING VAN EEN MILIEUSAMENWERKINGSOVEREENKOMST G4-EN27

Befimmo stelt haar huurders een milieusamenwerkingsovereenkomst voor, verbonden aan elke huurovereenkomst. Na een bezoek aan de privatieve ruimtes, stelt de Technische Cel Milieu (TCM) de bewoners een reeks maatregelen voor om de milieuprestatie van hun privatieve installaties aan te sluiten op de BREEAM-normen die Befimmo hanteert. Op basis van een gedetailleerde analyse van het privaat verbruik en van een interne benchmarking, stelt de TCM ook maatregelen voor om het energieverbruik en de afvalproductie terug te dringen. Daarnaast biedt ze begeleiding, telemonitoring en een gedetailleerde rapportering aan van de milieugegevens gelinkt aan de gehuurde oppervlakte.

De milieusamenwerkingsovereenkomst wordt aangeboden aan de nieuwe huurders, maar wordt ook geleidelijk voorgelegd aan alle bestaande huurders.

◆ DOORLOPENDE DOELSTELLING

Befimmo wil alle huurders ontmoeten, met hen praten en ze sensibiliseren, via de milieusamenwerkingsovereenkomst. Ook wil Befimmo de positieve impact van haar aanpak meten door de besparingen en de verbeteringen die resulteren uit deze nauwe samenwerking met haar huurders in kaart te brengen.

Ze zal een aantal bestaande huurders blijven benaderen, prioritair op basis van hun privaat elektriciteitsverbruik dat ze zal voorstellen om te verminderen. Tegelijk zal ze haar medewerking en diensten aanbieden aan nieuwe huurders.

TERBESCHIKKINGSTELLING VAN EEN BUILDING USER GUIDE G4-EN27

De Building User Guide is een gids voor de huurders van een gebouw met het oog op de goede werking van de installaties en de verkleining van de milieu-afdruk. Momenteel is een Building User Guide opgemaakt en overgemaakt voor een tiental gebouwen. Er werd ook een lijst van prioritaire gebouwen opgesteld om de andere Building User Guides op te maken en aan de huurders te overhandigen.

◆ DOELSTELLING 2017-2019

De doelstelling is de Building User Guides af te ronden en te overhandigen voor alle Befimmo-gebouwen die het Property Management beheert. Het gaat in totaal om 49 gebouwen. 18 Building User Guides zullen worden opgemaakt en overhandigd in 2017, 19 in 2018 en de rest in 2019.

Het property management zal dit document overmaken aan de nieuwe huurders en ook aan de bestaande huurders.

HELPSITE G4-EN27

De Helpsite is een sterk presterend instrument dat betrekking heeft op alle aspecten van het beheer van de exploitatie van de gebouwen, met de planning, de uitvoering en de opvolging

van de diensten van de property manager. Deze online en col-laboratieve applicatie – die sinds het eerste halfjaar van 2016 ter beschikking staat van alle huurders van de portefeuille van Befimmo – biedt een beveiligde externe toegang voor de huurders (en leveranciers).

De Helpsite maakt mogelijk om het beheer van het property management te optimaliseren en om de huurders een goede opvolging van de vragen die ze indienen, te garanderen.

AANLEG EN TERBESCHIKKINGSTELLING VAN EEN COMMUNICATIEPLATFORM G4-EN27

Befimmo wil de dialoog met haar huurders verbeteren door ze een communicatieplatform ter beschikking te stellen, van het type extranet, om er de documenten van het property management, de Building User Guide en de milieusamenwerkingsovereenkomst op te plaatsen, maar ook om privative informatie uit te wisselen.

◆ DOELSTELLING 2017

Dit platform, dat momenteel in uitvoering is, zal op het eind van het eerste halfjaar van 2017 ter beschikking van de huurders worden gesteld.



VEILIGHEID & GEZONDHEID

RESPONSABILISERING IN VERBAND MET DE VEILIGHEID EN DE GEZONDHEID VAN DE HUURDERS.

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

Het spreekt vanzelf dat Befimmo verder inzet op de naleving van de veiligheid op de bouwplaatsen en gezonde gebouwen ter beschikking wil stellen die onberispelijk zijn op vlak van veiligheid. Tevens ziet Befimmo er op toe dat alle wettelijke controles plaatsvinden en dat gepast gereageerd wordt op de eventuele opmerkingen en/of inbreuken die blijken uit de rapporten van de inspecteurs die haar portefeuille onderzoeken.

Een property manager vervult, deeltijds, de rol van Risk Coordinator. Hij is, onder meer, verantwoordelijk voor de doorlopende opvolging van de kwaliteit en van de risico's die aan het operationeel, technisch en administratief beheer van de gebouwen verbonden zijn, en ook voor de renovatie- en verbeteringsprojecten die het property management er eventueel uitvoert.

INCIDENTEN G4-PR2 G4-PR9

In het boekjaar 2016 werd geen enkel groot incident gemeld.

GOVERNANCE¹

G4-DMA G4-35 G4-46 G4-57



DIALOOG & COMMUNICATIE



VERANTWOORDELIJKE WAARDEKETEN



ETHIEK



COMPLIANCE

Befimmo leeft de wettelijke voorschriften na die voor haar bestuur gelden en stelde een eigen ethische code op die de waarden voorschrijft die voorop moeten staan in de relaties die ze met al haar betrokken partijen heeft.

Op het vlak van governance past Befimmo de Belgische Corporate Governance Code toe, die haar referentiecode is, en besteedt bijzondere aandacht aan de evoluties op dit gebied.

Wat de preventie van belangenconflicten en marktmisbruik betreft, is Befimmo enerzijds onderworpen aan de wettelijke bepalingen die voor haar gelden als beursgenoteerde vennootschap en Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) en, anderzijds, aan de bijkomende regels die ze in haar corporate-governancecharter bepaalde. Befimmo gaat dus verder dan de wetgeving wanneer ze dit relevant acht.

De General Counsel & Secretary General (lid van het Directiecomité) staat in voor de update en de naleving van de ethische code en van het governancecharter. Ze oefent ook de functie uit van Compliance Officer

en ziet in deze hoedanigheid toe op de naleving van de interne regels en procedures om de risico's van marktmisbruik te voorkomen.

→ "Corporate-governanceverklaring, op pagina 117"

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

In het besef dat een groot deel van haar milieu- maar ook maatschappelijke impact stroomopwaarts van haar waardeketen te vinden is, wil Befimmo verder gaan dan haar verantwoordelijkheid die verbonden is aan haar eigen activiteit en haar leveranciers sensibiliseren aan de hand van een verantwoordelijk beheer van haar waardeketen.

De belangrijkste prioriteiten die bij dit thema horen, zijn de dialoog en de communicatie met de betrokken partijen, de ethiek, de compliance en de waardeketen.



LEADERSHIP A-



GREEN STAR 82%



EPRA GOLD AWARD

1. Het Actieplan 2017, met name het deel met betrekking tot de Governance, is te vinden op de website van Befimmo (www.befimmo.be/nl/investors/publicaties/mvo-actieplannen).



DIALOOG & COMMUNICATIE

IN DIALOOG GAAN MET DE PERSONEN EN ENTITEITEN DIE INVLOED ONDERGAAN VAN DE ACTIVITEITEN VAN DE VENNOOTSCHAP EN TRANSPARANT COMMUNICEREN OVER DE GENOMEN INITIATIEVEN EN OVER HUN OPVOLGING.

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

DIALOOG G4-26

Befimmo gaat doorlopend in dialoog met al haar interne en externe betrokken partijen, om haar positionering als verantwoordelijke onderneming en eigenaar voortdurend te verbeteren.

◆ DOELSTELLING

De doelstelling van Befimmo is doorlopend de geregelde dialoog met al haar betrokken partijen te verbeteren, door dynamiek te brengen in de communicatietools en ze aan te passen aan elke betrokken partij (website voor investeerders en huurders, intranet voor het team, presentaties, verslagen, Helpsite en extranet voor de huurders, enz.) maar ook door verder te antwoorden op de vragenlijsten (CDP, GRESB, enz.) van de institutionele investeerders.

? "CDP, GRESB"

TRANSPARANTE COMMUNICATIE G4-32 G4-PR7

Befimmo besteedt ook bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het rapporteringsproces en aan de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de financiële en extra-financiële berichtgeving.

Sinds enkele jaren volgt Befimmo de tendens om niet alleen de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de rapportering inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom sloot ze zich aan bij de indicatoren die de EPRA publiceert en eveneens bij de richtlijnen van het GRI-G4 ("Compliance" - Basiscriteria) en van de vastgoedsector GRI-CRESS voor haar hele Verslag.

ERKENNINGEN G4-15

Op het vlak van verslaggeving werden in het boekjaar 2016 volgende erkenningen en prijzen behaald:

- ◆ Befimmo kreeg de "EPRA Gold Award Financial Reporting" voor haar Jaarlijks Financieel Verslag 2015 en voor de tweede keer de "EPRA Gold Award Sustainability Report" voor haar MVO-verslag;
- ◆ Befimmo behaalde de score van 82%, wat overeenkomt met het "Green Star" statuut van GRESB;
- ◆ Befimmo verbeterde alweer haar CDP-score met het statuut van "Leadership A-" voor de CDP-vragenlijst 2016.

◆ DOELSTELLING

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



VERANTWOORDELIJKE WAARDEKETEN

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

VERANTWOORDELIJK BEHEER VAN DE WAARDEKETEN, BELEID VAN DUURZAME AANKOPEN EN DIALOOG MET DE LEVERANCIERS.

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

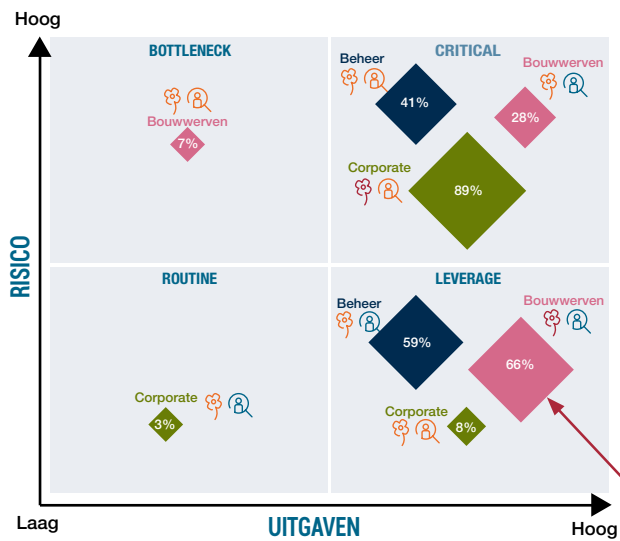
Befimmo hanteert al enkele jaren een aanpak van verantwoordelijke onderneming, die ze wil uitbreiden voorbij haar eigen activiteiten. Om deze doelstelling te halen, startte Befimmo met een aanpak om de milieuprestatie van haar bevoorradingsketen te verbeteren, met volgende doelstellingen:

1. **Verbeteren en updaten van de bestaande voorwaarden voor duurzame aankopen.** Deze laatste zo snel mogelijk meedelen aan de projectmanagers en aan de externe betrokken partijen, om ze te kunnen opvolgen en te doen naleven.
2. **Op corporate niveau, de duurzame eigenschappen van de kantoorbenodigdheden analyseren** (met het ecolabel), andere dan papier, en haar aankoopbeleid in deze zin te oriënteren en algemeen, een beleid van "duurzame" corporate aankopen hebben.

Om deze doelstelling te halen, voerde Befimmo in 2016 een grondige analyse van haar waardeketen uit. Deze maakte het mogelijk de Kraljic-matrix¹ op te maken voor elke grote familie van aankopen "Corporate", "Beheer" en "Bouwwerken" (zie schema hierna).

1. De Kraljic-matrix werd opgemaakt om elke categorie van aankopen te positioneren volgens twee dimensies: (i) het beoordeelde risico op basis van de positie van de koper ten opzichte van zijn leverancier en het kritisch belang van het product/de dienst en (ii) de omvang van de uitgaven voor het product/de dienst.

VOORAFGAANDE RESULTATEN VAN DEZE EERSTE ANALYSE, MET INBEGRIJF VAN ALLE PRODUCTEN EN DIENSTEN (“CORE” EN “CORPORATE”) DIE AAN DE ACTIVITEITEN VAN BEFIMMO VERBONDEN ZIJN



Eind 2016 werd een eerste workshop voor een tiental interne en externe betrokken partijen (studiebureaus, architecten, aannemingsbedrijven, certificatie-organismen) georganiseerd om van gedachten te wisselen over de voordelen en nadelen van de systemen voor de beoordeling van de milieuprestatie van een bouw- of renovatieproject. Hierin werden twee fasen onderscheiden:

1. Bij het ontwerp van het project, om de projectmanager en de architect het middel te geven om het **constructief systeem** te beoordelen, op basis van zijn milieuprestatie.
2. Bij de uitvoering van het project, om de projectleider het middel te geven om de **leverancier van materialen** te selecteren op basis van zijn milieuprestatie.

PRIORITEIT

	Milieu-impact	Maatschappelijke impact	% van de uitgaven van het segment
Hoog	⚠️	⚠️	⬆️
Matig	⚠️	⚠️	⬆️
Laag	⚠️	⚠️	⬆️

GEÏDENTIFICEERDE BEOORDELINGSSYSTEMEN

RELEVANTIE

Gekwantificeerde aanpak volgens de EN 15804-norm

- ◆ EPD geverifieerd of niet
- ◆ Vergelijking enkel mogelijk bij identieke functie (noodzaak om rekening te houden met de verwerkte hoeveelheden en, desgevallend, met de thermische prestatie van het product)
- ◆ Behoefte om een instrument te gebruiken voor het hele gebouw: MMG-Tool, Elodie, enz.

Al dan niet in het bezit van een erkend keurmerk:

- ◆ FSC/PEFC
- ◆ Blaue Engel
- ◆ NF Environnement
- ◆ Nordic Swan
- ◆ Nature Plus
- ◆ Europees Ecolabel

Naleving van criteria die Befimmo bepaalt:

- ◆ % hernieuwbaar of gerecycleerd materiaal
- ◆ % gebruik van hernieuwbare energie voor de productie
- ◆ Afwezigheid van giftige stoffen
- ◆ Afbreekbaarheid en bestaan van een recyclagekanaal

MOEILIJKHEIDSGRAAD UITVOERING

Deze eerste workshop maakte mogelijk twee benaderingen naar voren te schuiven die in 2017 zullen bestudeerd en uitgetest worden op nieuwbouw- en renovatieprojecten.

- ◆ **Inzake de keuze van de constructieve systemen**, zal Befimmo de mogelijkheid bestuderen om de methode van de levenscyclusanalyse in te voeren, als aanvulling van de BREEAM, om de milieu-impact van de voorgestelde constructieve systemen in het ontwerpstadium te kwantificeren, op basis van de werkzaamheden van de 3 Belgische Gewesten (MMG-tool) en het vervolg op de normen EN 15804.
- ◆ **Inzake de keuze van de materialen**, zal Befimmo, de mogelijkheid bestuderen om de bestaande labels te gebruiken (NF Environnement, Ecolabel Blaue Engel, enz.) of om specifieke criteria uit te werken of de uitsluiting van bepaalde materialen te bepalen op basis van hun milieuprestatie.

◆ DOELSTELLINGEN

Befimmo wil in 2017 operationele criteria bepalen voor de duurzame aankopen van materialen/leveranciers voor de sub-categorieën van de familie “Bouwwerken”, die als “Leverage” gerangschikt staan in de Kraljic-matrix. Deze doelstelling moet geleidelijk worden gehaald in een periode van 3 tot 5 jaar met een aanpak waar alle betrokken partijen aan meewerken, namelijk: de interne teams van Befimmo, de architecten en studiebureaus en de aannemers/leveranciers.



ETHIEK

G4-56 | G4-57

VOORKOMEN VAN DE RISICO'S OP CORRUPTIE, ANTICONCURREEREND GEDRAG, BELANGENCONFLICTEN, REPUTATIESCHADE EN SENSIBILISEREN VOOR ETHIEK EN DE NALEIVING VAN DE WETTEN.

BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJINGEN EN DOELSTELLINGEN

ETHISCHE CODE, DEALING CODE EN GOVERNANCECHARTER G4-S04

De dealing code, die de risico's op de handel met voorkennis en marktmisbruik moet voorkomen, werd in 2016 bijgewerkt, overeenkomstig de nieuwe Europese Verordening betreffende marktmisbruik ("Market Abuse Regulation")¹ en werd gepubliceerd op de intranetsite van de Vennootschap voor het hele team. Deze publicatie werd gevolgd door een informatiesessie die de General Counsel organiseerde om het team te sensibiliseren voor de inhoud van het document. Deze code wordt goedgekeurd en getekend door elke medewerker van het team. Daarnaast krijgt en tekent elke nieuwe medewerker voor goedkeuring de dealing code wanneer hij in dienst komt van Befimmo, tijdens een individuele opleiding die ook door de General Counsel wordt georganiseerd.

◆ DOELSTELLING

De dealing code en de ethische code die op de website van de Vennootschap staan, zullen voortdurend opnieuw onderzocht worden om te bepalen of een update nodig is.

BEWUSTMAKING VAN DE MAINTENANCEBEDRIJVEN G4-EN27

Befimmo beseft dat de verbetering van de kwaliteit en de milieu- en energieprestatie van haar gebouwen ook berust op de doorlopende dialoog met de maintainanceteams die op het terrein de technische installaties van haar gebouwen onderhouden en goed doen werken.

◆ DOELSTELLING

Alle maintenancebedrijven opleiden en sensibiliseren voor MVO. Een addendum "Duurzame ontwikkeling en energieprestaties" toevoegen aan de bestaande contracten en energieprestatiecontracten uitwerken voor de nieuwe contracten.

CENTRAL GATE
BRUSSEL CENTRUM



BREDERODE 13
BRUSSEL CENTRUM



1. Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en van de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik, die op 3 juli 2016 in werking trad.



COMPLIANCE

COMPLIANCE MET DE VIGERENDE WETGEVING EN PROACTIVITEIT NAAR DE OVERHEID TOE.

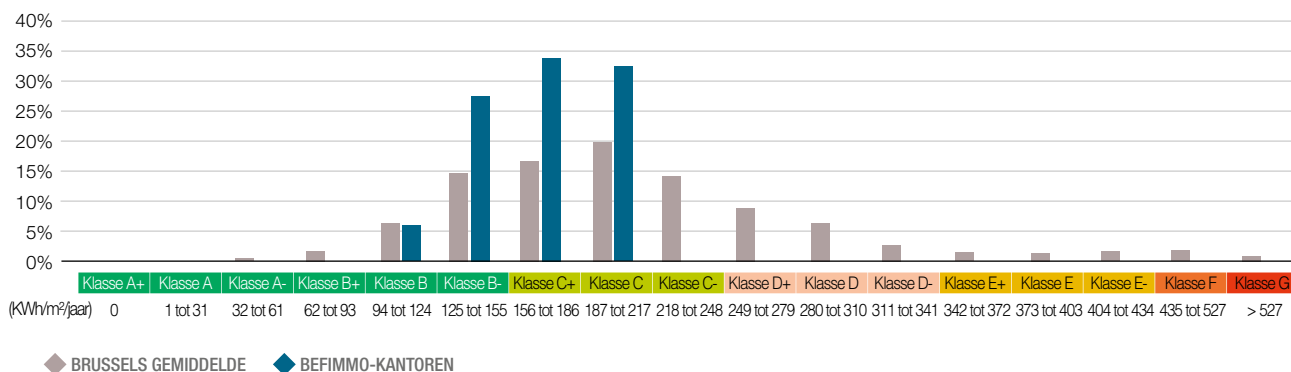
BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJKINGEN EN DOELSTELLINGEN

ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN (EPB) EN EPB-CERTIFICATIE VERWARMING-KLIAMAATREGELING G4-EN29

Onderstaande grafiek schetst de situatie van de energieprestatiecertificaten “Kantoren en diensten” van de gebouwen van de Befimmo-portefeuille in Brussel, vergeleken met de gegevens

van Leefmilieu Brussel voor 5 miljoen m² gebouwen met een certificaat “Kantoren en diensten”. De gebouwen van de portefeuille van Befimmo vertegenwoordigen 5% van de totale oppervlakte gecertificeerde gebouwen en zijn verspreid over de klassen B (62-155 kWh/m²) en C (156-248 kWh/m²).

VERDELING VAN DE KANTOORGEBOUWEN VAN BEFIMMO TEN OPZICHTE VAN HET BRUSSELS GEMIDDELDE (#m²)



In Vlaanderen zijn de certificaten “Openbaar gebouw” grotendeels beschikbaar en hangen ze uit. Voor Wallonië is de verplichting om ze uit te hangen gepland vanaf 2019. Het gebouw Axento in Luxemburg beschikt ook over een certificaat.

◆ DOELSTELLING 2017

Bij grote werken ziet Befimmo toe op de update van de certificaten, zoals voordien gebeurde naar aanleiding van de renovatiewerken in een aantal gebouwen. In 2017 zal Befimmo ook op basis van alle maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie die sinds 2011 werden ingevoerd (datum van aflevering van de certificaten) in de portefeuille in exploitatie in Brussel, beoordelen of een update van de energieprestatiecertificaten relevant is voor bepaalde strategische gebouwen.

Hoewel ze theoretisch zijn, worden de gegevens van de certificaten ook vergeleken met de werkelijke specifieke verbruikscijfers.

INTERNE AUDITS EN ANALYSE VAN DE NALEEVING VAN DE VOORWAARDEN VOOR DE EXPLOITATIE VAN DE MILIEUVERGUNNINGEN

In 2013 nam Befimmo zelf het initiatief om audits te organiseren om na te gaan of de voorschriften in verband met de milieuvergunningen waarvan ze houder is en die in exploitatie zijn, werden nageleefd. Het doel van deze aanpak is zeker te stellen dat haar verplichtingen goed worden nagekomen, maar ook om vooruit te lopen op de acties die moeten ondernomen worden ten opzichte van de nieuwe voorschriften (van toepassing voor de recentste vergunningen), in het kader van de vernieuwing en/of verlenging van bepaalde vergunningen die vervallen.

Eind 2016 dekken de uitgevoerde audits 65% van de milieuvergunningen van de portefeuille van Befimmo (buiten Fedimmo).

◆ DOELSTELLINGEN 2017

De doorgelichte vergunningen verder in overeenstemming brengen en dit proces afronden. Het saldo van de milieuvergunningen waarvan Befimmo houder is, doorlichten.

ALGEMENE INFORMATIE G4-32

Contactpersoon & Bijkomende inlichtingen

G4-31

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

FAQ Maatschappelijke Verantwoordelijkheid

Veel externe betrokken partijen hebben belangstelling voor haar aanpak inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Om hier zo duidelijk mogelijk op in te gaan en deze informatie aan alle betrokken partijen tegelijk te verschaffen, stelde Befimmo een lijst met veelgestelde vragen rond Maatschappelijke Verantwoordelijkheid op (Frequently Asked Questions). Dit document is beschikbaar op de website van Befimmo: www.befimmo.be en wordt aangevuld met de nieuwe belangrijke gegevens en de belangrijkste vragen die de betrokken partijen stellen.

Verwijzing naar de externe normen



Sinds vele jaren volgt Befimmo een tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren, maar ook de rapportering inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid. Daarom sloot ze zich aan bij de indicatoren die de **EPRA** publiceert, maar ook bij de richtlijnen van het **GRI-G4** ("Conformiteit" - Basiscriteria) en van de vastgoedsector **GRI-CRESS**.

De samenvattende tabel van alle EPRA-indicatoren is te vinden op pagina 87 van dit Verslag, terwijl de index van de GRI-inhoud gepubliceerd wordt op de website van de Vennootschap www.befimmo.be/sites/default/files/imce/publications/2016/gri_nl_2016.pdf.

Rapporteringsperiode

G4-28 G4-29 G4-30

Dit Verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2016. Het volgt op het Jaarlijks Financieel Verslag van 2016. De perimeter loopt tot 31 december 2016.

Rapportingsperimeter en wijzigingen sinds 1 januari 2016

G4-13 G4-22 G4-23

Volgende gebeurtenissen wijzigden de perimeter van de Vennootschap tijdens het boekjaar 2016:

- ◆ de overdracht van de gebouwen Chênée en Jean Dubrucq in Brussel;
- ◆ de opname in de portefeuille, naarmate de werken vorderden, van het Gateway-gebouw.

Wat de activiteiten in duurzame ontwikkeling betreft, wordt aangenomen dat de rapporteringsperimeter de activiteiten van Befimmo NV en van haar dochterondernemingen, namelijk Fedimmo NV, Meifree NV, Vitalfree NV, Axento SA en Beway NV omvat. De verbintenissen die Befimmo op het vlak van duurzame ontwikkeling aangaan, zijn van toepassing voor heel haar portefeuille. Wel dient opgemerkt dat het beleid dat Befimmo op operationeel niveau hanteert, niet op dezelfde manier kan toegepast worden voor Fedimmo.

De activiteiten die opgenomen zijn in het Milieumanagementsysteem (MMS) zijn activiteiten die Befimmo rechtstreeks controleert. In een eerste fase worden de operationele aspecten van het MMS uitgewerkt voor de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. Dit sluit niet uit dat er activiteiten worden ingevoerd voor aspecten waar Befimmo minder rechtstreeks invloed op uitoefent, zoals het beheer van de privatieve gedeeltes door de huurders.

Externe controle

G4-33

Befimmo heeft een beroep gedaan op Deloitte voor de uitvoering van een opdracht van beperkt nazicht. De gegevens met het symbool **V** werden gecontroleerd in het kader van deze opdracht voor beperkt nazicht. Het Verslag van Deloitte is te vinden op pagina 115 van dit hoofdstuk.

Content Index Service

GRI-G4

In het kader van haar GRI-G4 verslaggeving heeft Befimmo een beroep gedaan op de Content Index Service bij het GRI voor hulp om de GRI-inhoudsopgave nog nauwkeuriger te maken en ook af te stemmen op de GRI-G4-32 standaard. Het doel van deze dienst is meer transparantie in de GRI-verslaggeving.

Methodologie

De methodologie voor de rapportering wordt beschreven op de pagina's 97 tot 98 van dit Verslag.

BIJKOMENDE INFORMATIE

De website van Befimmo www.befimmo.be geeft bijkomende informatie die een nuttige aanvulling is van het hoofdstuk "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid" van dit Jaarlijks Financieel Verslag. Deze informatie betreft:

- ◆ de indestabel van de GRI-inhoud;
- ◆ de interactie met de betrokken partijen;
- ◆ de analyse van de verwachtingen van de betrokken partijen;
- ◆ het MVO-beleid (maart 2016);
- ◆ het hoofdstuk "Maatschappelijke Verantwoordelijkheid" van de vorige Jaarlijkse Financiële Verslagen en ook het huidige Verslag;
- ◆ vroegere Jaarlijkse Financiële Verslagen;
- ◆ het ISO 14001 certificaat;
- ◆ de BREEAM-certificaten;
- ◆ MVO-Actieplannen;
- ◆ antwoorden op de vragen van externe betrokken partijen;
- ◆ de vragenlijst voor de externe betrokken partijen.



Een begrippenlijst wordt ter beschikking gesteld van de lezer op pagina 202 van dit Verslag, om dit hoofdstuk vlotter leesbaar te maken.

VERSLAG BEPERKTE NAZICHT

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS INZAKE HET BEPERKTE NAZICHT VAN GESELECTEERDE MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN GEPUBLICEERD IN HET JAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG VAN BEFIMMO NV PER 31 DECEMBER 2016

Aan de Raad van bestuur

In onze bevoegdheid van commissaris van de vennootschap en ingevolge uw opdracht hebben we beoordelings-werkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot de geselecteerde milieuprestatie-indicatoren ("de Gegevens") gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag van Befimmo NV voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 ("het Jaarlijks Financieel Verslag"). De milieuprestatie-indicatoren zijn gedefinieerd volgens de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" GRI G4, EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e versie, september 2014) en GHG protocol guidelines scope I, II, III. Deze Gegevens zijn geselecteerd door Befimmo NV en zijn aangeduid met het symbool **V** in de tabellen¹ zoals weergegeven op pagina's 87 t.e.m. 96 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot deze Gegevens met betrekking tot het jaar 2016 en omvatten de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen van Befimmo NV met inbegrip van Fedimmo NV, Axento NV en Beway NV. Het beperkte nazicht werd uitgevoerd op basis van de gegevens aangeleverd door Befimmo NV en meegenomen in de scope van het Jaarlijks Financieel Verslag. De onderstaande verklaring is bijgevolg enkel van toepassing op deze Gegevens en de overige indicatoren en informatie opgenomen in het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag zijn geen onderdeel van de beoordelingsopdracht.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van bestuur van Befimmo NV is verantwoordelijk voor de Gegevens en de referenties naar deze Gegevens gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag, alsook voor de verklaring dat de rapportering in overeenstemming is met de richtlijnen van het "Global Reporting Initiative" GRI G4, de EPRA Best Practice Recommendations (BPR) (2^e versie, september 2014) en GHG protocol guidelines scope I, II, III, zoals beschreven in het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag.

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

De door de Raad van bestuur gemaakte keuzes, de reikwijdte van het hoofdstuk "Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen" van het Jaarlijks Financieel Verslag en de verslaggevingsgrondslagen, inclusief de inherente specifieke beperkingen die de betrouwbaarheid van de in het verslag opgenomen informatie kunnen beïnvloeden, zijn uiteengezet op bladzijdes 97 en 98 van het Jaarlijks Financieel Verslag.

AARD EN OMVANG VAN DE OPDRACHT

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

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

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

Onze belangrijkste beoordelingswerkzaamheden bestonden uit:

- ◆ Het verkrijgen van inzicht in de opzet en de werking van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen en verwerken van de gegevens, de classificatie, consolidatie en validatie van deze gegevens en het beoordelen van de effectieve werking van deze systemen gebruikt voor de bepaling van de milieuprestatie-indicatoren van 2016, aangeduid met een symbool **V** in de tabellen zoals weergegeven op pagina's 87 t.e.m. 96 van het Jaarlijks Financieel Verslag;
- ◆ Het afnemen van interviews met verantwoordelijke personen;
- ◆ Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen om de betrouwbaarheid van de gegevens te toetsen en het uitvoeren van controles op de consolidatie van deze gegevens.

VERKLARING

Op basis van ons beperkte nazicht zoals beschreven in dit rapport kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de Gegevens m.b.t. Befimmo NV aangeduid met het symbool **V** in de tabellen¹ zoals weergegeven op pagina's 87 t.e.m. 96 van het Jaarlijks Financieel Verslag, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de GRI G4 richtlijnen, EPRA BPR (2^e versie, september 2014) en GHG protocol guidelines scope I, II, III.

Zaventem, 20 maart 2017

De Commissaris

DELOITTE
 Reviseurs d'Entreprises
 SC s.f.d. SCRL
 Représentée par
 Rik Neckebroeck

1. De volledige en gedetailleerde tabellen zijn gepubliceerd op de website van Befimmo (www.befimmo.be).

QUATUOR
BRUSSEL NOORDWIJK

QUALITY

4,5%

LEEGSTAANDE KANTOREN
VAN NIVEAU "GRAAD A"
OP DE BRUSSELSE MARKT

Slechts 4,5%¹ van de leegstaande kantoren op de Brusselse kantoormarkt is van het niveau "Graad A", terwijl dit percentage tussen 2001 en 2010 20% à 30% van de leegstaande voorraad bedroeg. Momenteel is er een echt tekort aan onmiddellijk beschikbare "Graad A" oppervlaktes vast te stellen in de meeste wijken van de Brusselse markt, en dan vooral in het CBD.

21%

VAN DE PORTEFEUILLE
WORDT HERONTWIKKELD
IN DE VOLGENDE 5 JAAR

Befimmo is gespecialiseerd in kantoorgebouwen van kwaliteit. Haar team beschikt over de nodige competenties en deskundigheid voor de bouw van nieuwe gebouwen of de renovatie van bestaande gebouwen. In deze projecten mikt Befimmo op een hoog innovatie- en kwaliteitsniveau om te beantwoorden aan de marktverwachtingen. In de volgende 5 jaar zal 21%² van haar portefeuille herontwikkeld worden, om zo in te spelen op het gebrek aan Grade A gebouwen op de Brusselse kantoormarkt.

1. Bron: CBRE "Brussels Office Market View, Q4 2016".

2. Op basis van de m² vastgoedbeleggingen op 31 december 2016. Meer informatie op de pagina's 24 tot 27, 31 en 68 van dit Verslag.

CORPORATE- GOVERNANCEVERKLARING

G4-38 G4-39

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

INHOUDSTAFEL

118	PRINCIPES
118	STRUCTUUR VAN HET BEHEER
118	RAAD VAN BESTUUR
126	ADVIESCOMITÉS EN GESPECIALISEERDE COMITÉS
129	DIRECTIECOMITÉ
130	REMUNERATIEVERSLAG
135	VERSLAG OVER DE INTERNE CONTROLE EN DE RISICOBEBEERSYSTEMEN
136	ANDERE BETROKKENEN
137	ONDERZOEK EN ONTWIKKELING
137	REGELS TER PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN
141	AANDELENOPTIEPLAN OF AANDELENAANKOOPPLAN
141	AANDELEN AANGEHOUDEN DOOR DE BESTUURDERS EN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ
141	ELEMENTEN DIE EEN EFFECT KUNNEN HEBBEN BIJ EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD
143	STRUCTUUR EN ORGANISATIE



VOOR MEER INFORMATIE,
RAADPLEEG
[WWW.BEFIMMO.BE/NL/BEFIMMO/
CORPORATE-GOVERNANCE](http://WWW.BEFIMMO.BE/NL/BEFIMMO/
CORPORATE-GOVERNANCE)

PRINCIPES G4-15

Befimmo past de Belgische Corporate Governance Code toe die op 1 januari 2005 van kracht werd en die een eerste keer werd herzien op 12 maart 2009 (hierna "Code 2009"). Deze Code is voor Befimmo de referentie in de zin van artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen. Hij is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en ook op de website www.corporategovernancecommittee.be. De Raad van Bestuur verklaart dat de corporate governance die Befimmo hanteert, voor zover hij weet, beantwoordt aan de regels van de Code 2009.

De volgende documenten, die een gedetailleerde kijk geven op de governance van de Vennootschap, zijn allemaal gepubliceerd op de website van Befimmo: het corporate-governancecharter, de ethische code, de dealing code en de bijlagen van het charter:

- ◆ het intern reglement van de Raad van Bestuur;
- ◆ het intern reglement van het Auditcomité;
- ◆ het intern reglement van het Benoemings- en Remuneratiecomité;
- ◆ het intern reglement van het Directiecomité;
- ◆ het reglement van de interne audit;
- ◆ het remuneratiebeleid.

Deze documenten werden bijgewerkt in de loop van 2016 en voor het laatst op 23 februari 2017, om de oprichting van het Directiecomité op 17 oktober 2016, de wijzigingen door de nieuwe Europese Verordening betreffende marktmissbruik en ook de huidige samenstelling van het aandeelhouderschap weer te geven.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/BEFIMMO/CORPORATE-GOVERNANCE

STRUCTUUR VAN HET BEHEER G4-34

RAAD VAN BESTUUR

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Principes

De statuten van Befimmo bepalen dat de Vennootschap moet bestuurd worden door een Raad van Bestuur die moet bestaan uit minstens drie Bestuurders, die voor hoogstens vier jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering, en daarnaast minstens drie onafhankelijke Bestuurders moet tellen, die beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De Bestuurders zijn herverkiesbaar.

Uit de samenstelling van de Raad van Bestuur van Befimmo blijkt een driedelige onafhankelijkheid, omdat hij volgens het corporate-governancecharter moet bestaan uit:

- ◆ een meerderheid van niet-uitvoerende Bestuurders;
- ◆ minstens drie onafhankelijke Bestuurders, in de zin van het Wetboek van Vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code;
- ◆ en een meerderheid van Bestuurders die geen band hebben met de aandeelhouders van de Vennootschap.

De Vennootschap verkiest om haar Raad van Bestuur zo samen te stellen dat de competenties, ervaring en kennis elkaar aanvullen. Ze schikt zich naar de bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen inzake de genderdiversiteit die in 2017 binnen de Raad invoege moet zijn. Op 31 december 2016 bestaat de Raad van Bestuur uit tien leden, waarvan drie vrouwelijke.

Befimmo voldoet sinds 28 april 2015 aan de bepalingen betreffende de genderdiversiteit in de Raden van Bestuur.

Daarnaast moet elke Bestuurder over de juiste persoonlijke eigenschappen beschikken om zijn opdracht collegiaal uit te voeren, maar wel volledig onafhankelijk zijn in zijn denkwijze. Hij moet een onberispelijke reputatie hebben op het vlak van integriteit (met name inzake geheimhouding en het voorkomen van belangenconflicten en van handel met voorkennis), een kritische geest en een neus voor zaken hebben en een strategische visie kunnen ontwikkelen. Hij moet ook over de nodige tijd beschikken om de vergaderingen van de Raad voor te bereiden en bij te wonen en, in voorkomend geval, deel te nemen aan de vergaderingen van het of de gespecialiseerde Comité waarvan hij lid zou zijn.

Overeenkomstig artikel 14 §1, lid 2 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot GVV's moeten de leden van de Raad van Bestuur permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en mogen ze niet in aanmerking komen voor de toepassing van de gevallen van verbod die artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en het toezicht op kredietinstellingen noemt. De leden van de Raad van Bestuur moeten natuurlijke personen zijn. Rechtspersonen die, op de datum waarop de GVV-wet van kracht werd, een functie van Bestuurder of van lid van het Directiecomité van de Vennootschap uitoefenden, hadden echter de toestemming om hun lopend mandaat verder uit te oefenen tot dit afliep. Overeenkomstig deze bepalingen bestaat de Raad van Bestuur van Befimmo, sinds de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2016, uitsluitend uit natuurlijke personen.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2016

Op 31 december 2016 telt de Raad 10 Bestuurders, namelijk:

- ◆ 1 uitvoerende Bestuurder;
- ◆ 9 niet-uitvoerende Bestuurders, waarvan 5 onafhankelijke Bestuurders die beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en 3 Bestuurders die verbonden zijn aan een aandeelhouder.

Ter herinnering, tot 20 december 2012 had de Vennootschap de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen en werd ze beheerd door haar statutaire zaakvoerder, die een rechtspersoon was. De Bestuurders die voor het eerst werden benoemd door de Buitengewone Algemene Vergadering van de Vennootschap op 20 december 2012, na haar omvorming tot Naamloze Vennootschap, hebben bijgevolg een mandaat opgenomen bij een andere juridische entiteit. De Vennootschap was echter van mening dat er diende rekening

te worden gehouden met de mandaten van de Bestuurders die voordien zetelden in de Raad van Bestuur van de vroegere statutaire zaakvoerder van de GVV (zowel als natuurlijke persoon of als vertegenwoordiger van de Bestuurder-rechtspersoon), vóór de omvorming tot Naamloze Vennootschap. Bijgevolg werden de Bestuurders van de eerste Raad van de Vennootschap, na haar omvorming, benoemd voor een resterende periode tot de vervaldag van hun mandaat bij de vroegere statutaire zaakvoerder van de Vennootschap op het ogenblik van de omvorming van de Vennootschap tot Naamloze Vennootschap.

Zo houdt de Vennootschap ook rekening, voor de afweging van het criterium betreffende het maximum van drie opeenvolgende mandaten voor maximaal twaalf jaar bij dezelfde Raad van Bestuur (artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen), met het aantal mandaten en het aantal jaren als onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder.

VAN LINKS
NAAR RECHTS,
BOVEN:
GUY VAN WYMERSCH-MOONS,
BENOÎT GODTS, KURT DE SCHEPPER,
SOPHIE GOBLET, ETIENNE DEWULF,
BENOÎT DE BLIECK.

VAN LINKS NAAR RECHTS, BENEDEN:
HUGUES DELPIRE,
SOPHIE MALARME-LECLOUX,
ALAIN DEVOS,
ANNICK VAN OVERSTRAETEN.



Evolutie van de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2016

De mandaten van volgende Bestuurders verstreken na de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2016:

- ◆ A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Mw. Annick Van Overstraeten;
- ◆ Kadees BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Kurt De Schepper;
- ◆ Dhr. Jacques Rousseaux.

Dezelfde Gewone Algemene Vergadering benoemde:

- ◆ Mw. Annick Van Overstraeten, tot Bestuurder, voor een mandaat van vier jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2020;

- ◆ Dhr. Kurt De Schepper, tot Bestuurder, voor een mandaat van vier jaar, dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2020.

Op zijn vergadering van 14 februari 2017 heeft de Raad van Bestuur akte genomen van het ontslag van mw. Van Overstraeten met onmiddellijke ingang en heeft de Raad mevrouw Barbara De Saedeleer gecoöpteerd als onafhankelijk Bestuurder met onmiddellijke ingang, om mw. Annick Van Overstraeten tijdelijk te vervangen.

Hierna volgt een beknopte beschrijving van het professioneel parcours van elke Bestuurder en de lijst van de mandaten – buiten deze bij de GVV – die de Bestuurders in de voorgaande vijf burgerlijke jaren uitoefenden.

De Raad van Bestuur kwam in het boekjaar 19 keer samen.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2016

NAAM EN MANDAAT IN DE RAAD VAN BESTUUR	EERSTE BENOEMING	AFLOOP VAN HET LOPENDE MANDAAT	AANWEZIGHEDEN OP DE RAAD VAN BESTUUR IN DE LOOP VAN HET BOEKJAAR 2016
Alain Devos Voorzitter, niet-uitvoerend Bestuurder	December 2012 ²	April 2018	19
Benoît De Blicq Gedelegeerd Bestuurder	December 2012 ³	April 2019	19
Annick Van Overstraeten Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2014	14 februari 2017	16 ⁴
Sophie Malarme-Lecloux Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2015	April 2017	17
Sophie Goblet niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	April 2013	April 2017	17
Hugues Delpire Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁵	April 2019	19
Etienne Dewulf Niet-uitvoerend Bestuurder, onafhankelijk	December 2012 ⁶	April 2018	19
Kurt De Schepper Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	April 2014 ⁷	April 2020	17
Benoît Godts Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	December 2012 ⁸	April 2017	19
Guy Van Wymersch-Moons Niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder	September 2013	September 2017	19

VOORSTELLEN VOOR DE BENOEMING EN DE VERNIEUWING VAN MANDATEN AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING 2017

Er zal de Algemene Vergadering van 25 april 2017 worden voorgesteld om mw. Barbara De Saedeleer definitief te benoemen tot onafhankelijk Bestuurder, voor een mandaat van twee jaar dat verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2019. Mw. Barbara De Saedeleer werd voorlopig gecoöpteerd door de Raad van Bestuur op 14 februari 2017, met onmiddellijke ingang om mw. Annick Van Overstraeten te kunnen vervangen, die met ingang van 14 februari 2017 ontslag nam. Mw. Barbara De Saedeleer (1970) is bachelor in marketing en behaalde een diploma in business and financial studies, met een specialisatie in quantitative business economics, aan Vlekho in Brussel. Ze begon haar loopbaan in 1994 in corporate banking bij Paribas Bank België (nadien Artesia Bank en Dexia Bank België) om vervolgens regional director corporate banking voor Oost-Vlaanderen te worden. In 2004 stapte ze over naar Omega Pharma als group treasury manager en daarna als head of finance.

In 2007 werd ze tot CFO van Omega Pharma benoemd tot 2016. Mw. De Saedeleer is managing director van het consultancybedrijf BDS Management BVBA, gespecialiseerd in financieel en strategisch advies voor bedrijven.

Mw. Barbara De Saedeleer beantwoordt aan de onafhankelijkheidscriteria die bepaald worden door artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de Bestuurders. De FSMA keurde deze coöptatie en dit benoemingsvoorstel goed.

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de FSMA zal de Raad van Bestuur dezelfde Algemene Vergadering voorstellen om:

- ◆ het mandaat van mevrouw Sophie Goblet, als onafhankelijk Bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, te vernieuwen voor een periode van vier jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2021;

1. Overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV-wet) moeten de functies van bestuurders van de GVV's uitgeoefend worden door natuurlijke personen. De GVV-wet bevat echter een overgangsmaatregel die bepaalt dat de mandaten van bestuurders-rechtspersonen die liepen op het ogenblik dat de wet in voege trad, verder kunnen lopen tot hun statutaire vervaldatum. Bijgevolg benoemde de Gewone Algemene Vergadering van Befimmo van 26 april 2016, ter vervanging van de bestuurders-rechtspersonen van wie het mandaat op die datum afliep, de oude vaste vertegenwoordigers van deze Bestuurders-rechtspersonen.

2. Dhr. Alain Devos werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in oktober 2002.

3. Dhr. Benoît De Blicq werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in augustus 1999.

4. In toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten die opgenomen zijn in het corporate-governancecharter van de Vennootschap, heeft mw. Van Overstraeten niet deelgenomen aan twee vergaderingen van de Raad, waarop bepaalde investeringsprojecten besproken werden.

5. Dhr. Hugues Delpire werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2011.

6. Etienne Dewulf BVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Etienne Dewulf, werd voor het eerst benoemd tot onafhankelijk Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in maart 2011.

7. Kadees BVBA, vertegenwoordigd door dhr. Kurt De Schepper, was Bestuurder van Befimmo tot 26 april 2016. Kurt De Schepper is Bestuurder van Befimmo NV sinds 26 april 2016.

8. Dhr. Benoît Godts werd voor het eerst benoemd tot Bestuurder van de vroegere statutaire zaakvoerder van Befimmo in november 1995.

- ◆ het mandaat van de heer Benoît Godts, als niet-uitvoerend Bestuurder, te vernieuwen voor een periode van twee jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2019;
- ◆ het mandaat van mevrouw Sophie Malarme-Lecloux, als onafhankelijk Bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, te vernieuwen voor een periode van vier jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2021;
- ◆ het mandaat van heer Guy Van Wymersch-Moons, als niet-uitvoerend Bestuurder, te vernieuwen voor een periode van vier jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2021.

DHR. ALAIN DEVOS (1953)

Dhr. Alain Devos (**8300 Knokke, Camille Lemonnierlaan 17**) is voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo. Hij is ook lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Na zijn studies handelsingenieur aan Solvay van de ULB (1975) start de heer Devos zijn loopbaan als budgettair analist bij Sperry New Holland-Clayson. Van 1978 tot 1989 is hij directeur van de afdeling vastgoedontwikkeling bij CFE, om vervolgens over te stappen naar de Generale Bank, als head of real estate finance op de afdeling corporate & investment banking. Van 1990 tot 2003 oefent hij verschillende functies uit bij AG Insurance (vroeger Fortis AG), onder meer als lid van het directiecomité als laatste functie. Daarna was hij van 2003 tot april 2012 CEO van AG Real Estate NV (het vroegere Fortis Real Estate) en oefende hij bestuurdersmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV, zoals blijkt uit onderstaande lijst.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Dhr. Alain Devos is zaakvoerder van de BVBA Alain Devos; Bestuurder van Equilib NV; Bestuurder van de Compagnie Het Zoute NV; Lid van de Advisory Board van VK Group; Lid van de Advisory Board van BuyerSide NV; Lid van de Board of Trustees van Guberna; Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

Dhr. Alain Devos was vaste vertegenwoordiger van de BVBA Alain Devos, CEO van AG Real Estate NV; Niet-statutaire zaakvoerder van A3 Management; Zaakvoerder van Allfin Group; Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Alain Devos bij de raad van bestuur van volgende vennootschappen: Bestuurder van Ascencio NV, statutair zaakvoerder van de GVV Ascencio CommVA; Bestuurder van Access NV; Bestuurder van AG Finance NV; Bestuurder van AG Real Estate Asset Management NV; Bestuurder van AG Real Estate Development NV; Bestuurder van AG Real Estate Finance NV; Bestuurder van AG Real Estate Group Asset Management NV; Bestuurder van AG Real Estate Management NV; Bestuurder van AG Real Estate Property Management NV; Bestuurder van de Association for Actions Countering Exclusion in Brussels; Bestuurder van Beheercentrale NV; Bestuurder van Centre 58 NV; Voorzitter van Citymo NV; Bestuurder van Crystal-Cortenbergh NV; Bestuurder van DBFM Scholen van Morgen NV; Bestuurder van FScholen NV; Bestuurder, vice-voorzitter van de Interparking Groep; Bestuurder van North Light NV; Bestuurder van North Star NV; Bestuurder van de Nouvelles Galeries du Boulevard Anspach NV; Bestuurder van Parc de l'Alliance NV; Bestuurder van Parc des Louvresses I NV; Bestuurder van Parc des Louvresses II NV; Bestuurder van Parc des Louvresses III NV; Bestuurder van Parc des Louvresses IV NV; Bestuurder van Pole Star NV; Bestuurder

van Shopimmo NV; Bestuurder van de Société de Développement Commercial d'Anderlecht pour 2000 NV; Voorzitter van de Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling - Consulting NV; Voorzitter van de Société Hôtelière du Wiltcher's NV; Voorzitter van Toleda Invest NV; Voorzitter van Warehouse and Industrial Properties NV.

DHR. BENOÎT DE BLIECK (1957)

Dhr. Benoît De Blicck (**1160 Oudergem, Waverssesteenweg 1945**) is Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo. Hij zit ook het Directiecomité voor. De heer De Blicck is burgerlijk ingenieur (ULB, École Polytechnique, 1980) en behaalde een postgraduaat (Cepac) aan de Solvay Business School (ULB, 1986). Hij begon zijn loopbaan in 1980 bij de Ondernemingen Ed. François & Fils, nadien CFE. Daar stond hij in voor een aantal bouwwerken in Saoedi-Arabië (1980-1985) en studies van projecten in China, Zaire en Egypte (1985-1988). Vervolgens was hij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten, eerst bij Codic (1988-1990) en vervolgens bij Galliford (1990-1992). Van 1992 tot 1999 was hij lid van het directiecomité van Bernheim-Comofi NV (toen een dochteronderneming van de Groep Brussel Lambert), verantwoordelijk voor de internationale ontwikkeling. In augustus 1999 werd hij benoemd tot Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo en in december 2006 van haar dochteronderneming Fedimmo.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Dhr. Benoît De Blicck is Gedelegeerd Bestuurder van Fedimmo, dochteronderneming van Befimmo; Voorzitter van Beway, dochteronderneming van Befimmo, zaakvoerder van BDB Management eBVBA; Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Fellow member van het Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

BDB Management eBVBA, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger de heer Benoît De Blicck, oefent volgende mandaten uit: Voorzitter van Axento, dochteronderneming van Befimmo; Bestuurder van Meifree en van Vitalfree, dochterondernemingen van Befimmo; Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services, dochteronderneming van Befimmo; Gedelegeerd bestuurder van Noblicck NV; Zaakvoerder van B.V.R. BVBA.

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

Dhr. Benoît De Blicck was lid van de management board van de European Public Real Estate Association (EPRA).

MW. ANNICK VAN OVERSTRAETEN (1965)

Mw. Annick Van Overstraeten (**1180 Brussel, Ptolemeelaan 12/2**) was onafhankelijk Bestuurder van Befimmo van 29 april 2014 tot 14 februari 2017 en was lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité tot oktober 2016.

Mw. Annick Van Overstraeten is licentiate economische wetenschappen (KUL - 1987) en behaalde een master in management - IAG (UCL - 1992). Ze begon haar loopbaan in 1987 bij Philips als project leader bij de directie human resources. Ze zet haar loopbaan verder in de retail, meer bepaald in de textielsector, bij verschillende bedrijven. Daarna stapt ze over naar de wereld van de chocolade, waar ze van 1999 tot 2004 commercial en marketing director is bij Confiserie Leonidas. In 2004 wordt ze benoemd tot general director operations van Quick Restaurants Belux NV. Ze verlaat dit bedrijf eind 2009. Sinds 2010 is mw. Van Overstraeten CEO en lid van de raad van bestuur bij de Lunch Garden Groep.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Mw. Annick Van Overstraeten is vaste vertegenwoordigster van A.V.O. Management BVBA in de raad van bestuur van Lunch Garden VOF, in de raad van bestuur van Euro Shoe Group NV en in de raad van bestuur van Immobel.

MW. SOPHIE GOBLET (1964)

Mw. Sophie Goblet (**1050 Brussel, Franklin Rooseveltlaan 108**) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 30 april 2013 en lid van haar Auditcomité sinds april 2015. Mw. Sophie Goblet heeft een licentie economische wetenschappen - IAG (Université de Louvain-La-Neuve). Ze startte haar loopbaan in 1988 bij ABN AMRO Bank in Amsterdam en in Londen, waar ze verschillende functies uitoefende in corporate finance. In 1993 stapte ze over naar de firma Income International (Deficom Groep), waar ze de functie van senior consultant in financiële en institutionele communicatie uitoefende. In 1993 werd mw. Goblet benoemd tot group treasurer van de GIB Groep, om in 1997 financial director van GIB IMMO NV te worden. In 1999 zet ze haar carrière in de vastgoedsector verder als lid van het uitvoerend comité van Codic International, waar ze tot 2012 de functies van CFO en corporate secretary uitoefent.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Bestuurder van Réseau Entreprendre vzw.

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

In België: Bestuurder van Codic België NV; Bestuurder van Société Financière NV; Bestuurder van Espace Beaulieu NV; Bestuurder van Les Jardins d'Ostende NV; Bestuurder van Les Portes d'Ostende NV; Bestuurder van Boreas Development NV; Bestuurder van EOS Development NV; Bestuurder van La Hulpe Campus Management NV; Bestuurder van La Hulpe Campus Development NV; Bestuurder van Immo Charle Albert NV; Bestuurder van Vesta Invest NV; Zaakvoerder van IBJ BVBA; Zaakvoerder van Phoenix BVBA; Bestuurder van Codic Hongrie NV; Bestuurder van Codic Roumanie NV; In Luxemburg: Bestuurder van Codic Luxembourg SA; Bestuurder van Codic Development SA; Bestuurder van Certificat Étoile SA; Bestuurder van Espace Monterey SA; Bestuurder van K2 A SA; Bestuurder van K2 B SA; Bestuurder van K2 C SA; Bestuurder van K2 D SA; Bestuurder van K2 E SA; Bestuurder van K2 F SA; Bestuurder van L2 A SA; Bestuurder van L2 B SA; Bestuurder van Tosco SA; Bestuurder van Carré d'Or Invest SA; Bestuurder van Espace Carré d'Or SA; In Frankrijk: Bestuurder van Tosniop SA; In Spanje: Bestuurder van Codic Promotions SL; In Roemenië: Bestuurder van Codic RO SPRL; Bestuurder van Espace Sighisoara SRL; Bestuurder van Espace Ploiesti SRL; In Hongarije: Bestuurder van Codic Hungary KFT; Bestuurder van V48 KFT; Bestuurder van Pro Due KFT; Bestuurder van Maxima III KFT; Bestuurder van TOC KFT.

MW. SOPHIE MALARME-LECLOUX (1970)

Mw. Sophie Malarme-Lecloux (**1330 Rixensart, rue du Plagniau 16**) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo sinds 28 april 2015 en lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité sinds 26 oktober 2016. Mw. Sophie Malarme-Lecloux heeft een master in business & administration – Solvay (Université libre de Bruxelles). Ze startte haar loopbaan in 1994 bij IBM Belgium als financial analyst en nam in 1998 de functie van account manager in corporate banking op bij ING Brussels. In 2002 zet ze haar carrière verder bij Sofina, waar ze 14 jaar lang verschillende verantwoordelijkheden op zich nam, zowel bij de financiële directie als bij het investeringsteam. In 2015 richtte ze de BVBA FreeBe op, die zich toelegt op strategie-, leadership- en innovatie-advies, de begeleiding van ondernemers en de ontwikkeling van mensen en organisaties. Ze heeft al meer dan 10 jaar ervaring als bestuurder.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Bestuurder van Orpea SA (Frankrijk); Oprichter en zaakvoerder van FreeBe BVBA; Bestuurder van CBO Territoria SA (Frankrijk).

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

Bestuurder van Truflux, Sofilec, Financière Callatay & Wouters en Deceuninck NV.

DHR. HUGUES DELPIRE (1956)

Dhr. Hugues Delpire (**1400 Nivelles, chemin de Grand'Peine 5**) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en lid van haar Auditcomité sinds maart 2011; hij zit dit Comité voor sinds 28 april 2015. Hij is handelsingenieur en behaalde een diploma aan de École Supérieure de Sciences Fiscales. Hij startte zijn loopbaan in 1979 bij Zurich Assurances Belgique, waar hij in 1987 de financiële leiding nam. Van 1991 tot 1997 was hij administratief en financieel directeur en lid van het directiecomité van de internationale groep BTP, beursgenoteerd als Besix. Nadat hij meewerkte aan de structurering van Artesia Banking Corporation (Bacob, Paribas België en DVV Verzekeringen) als bestuurder en financieel directeur van de tak verzekeringen, startte hij als gedelegeerd bestuurder de activiteiten van AXA Real Estate Investment Manager Benelux. Vanaf december 2000 was hij algemeen directeur en Chief Legal & Finance Officer van de groep Décathlon. Sinds januari 2015 treedt hij op als financieel adviseur van Décathlon SA en van Mobilis SAS (Family Office van de "Association Familiale Mulliez"). Parallel met dit professioneel parcours heeft dhr. Delpire ook meer dan 15 jaar lang cursussen financieën gegeven aan verschillende Belgische universiteiten.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Gedelegeerd bestuurder van Weddell NV; Voorzitter van de raad van bestuur van Alsolia SA; Bestuurder en voorzitter van het auditcomité van ALCOPA SA; Lid van de raad van toezicht van Décathlon International Shareholding Plan SCA; Lid van de raad van toezicht van Decaval, gemeenschappelijk beleggingsfonds van vennootschappen naar Frans recht.

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

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

DHR. BENOÎT GODTS (1956)

Dhr. Benoît Godts (**1000 Brussel, Kunstlaan 58**) is Bestuurder van Befimmo sinds november 1995 en lid van haar Auditcomité. Hij was ook Bestuurder van Fedimmo tot januari 2013. Hij is licentiaat rechten (UCL 1983) en oefent verschillende bestuurdersmandaten uit in vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate NV. Hij is bestuurder en lid van het auditcomité van de zaakvoerder van de GWV Ascencio CommVA en voorzitter van de raad van bestuur van Immo Nation SPPICAV.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Dhr. Benoît Godts is lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Finance NV; bestuurder en lid van het auditcomité van Ascencio NV, zaakvoerder van de GWV Ascencio CommVA; Bestuurder van L'Investissement Foncier Boulevard de Waterloo NV; Bestuurder van Wolf-Safco NV; Voorzitter van de raad van bestuur van Immo Nation SPPICAV; Bestuurder van de SPPICAV Technical Property Fund 2; Bestuurder van Devimo-Consult NV.

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

Dhr. Benoît Godts was bestuurder van volgende vennootschappen: Fedimmo, AG Real Estate Group Asset Management; de Vastgoedinvestering Westland Shopping Center; Le Patrimoine Immobilier NV en de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra.

DHR. KURT DE SCHEPPER (1956)

Dhr. Kurt De Schepper (**2540 Hove, Akkerstraat 16**) is Bestuurder van Befimmo sinds 29 april 2014. Dhr. De Schepper is actuarius. Hij begon zijn loopbaan meer dan 30 jaar geleden bij AG Insurance, waar hij in 1990 lid van het management team werd en verantwoordelijk voor het voor het kanaal "employee benefits". Tussen 1995 en 2004 was hij general manager Europe bij Fortis Insurance International. In die functie was hij onder meer verantwoordelijk voor de joint venture CaiFor en Fortis Insurance UK. In 2004 nam hij de functie van chief pension officer op bij de Fortis holding. Midden 2005 werd hij business operating officer bij AG Insurance en vanaf september 2008 was hij ook verantwoordelijk voor het beheer van de financiële activa. Van september 2009 tot 1 juli 2014 was dhr. Kurt De Schepper chief risk officer van Ageas en leidde de afdelingen risk, legal, compliance en support functions (human resources, IT en facility).

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

Dhr. Kurt De Schepper was lid van de raad van bestuur van AG Real Estate NV; Voorzitter en bestuurder van Millenniumbcp Ageas SGPS SA, Grupo Segurador, Ageas Portugal, Medis, Companhia Portuguesa de Seguros de Saude SA, Ocidental,

Companhia Portuguesa de Seguros SA, Ocidental, Companhia Portuguesa de Seguros de Vida SA en van Pensõesger, Sociedade Gestora de Fundos de Pensões SA.

DHR. ETIENNE DEWULF (1955)

Dhr. Etienne Dewulf (**1970 Wezembeek-Oppem, Beekstraat 10**) is onafhankelijk Bestuurder van Befimmo en lid van lid van haar Benoemings- en Remuneratiecomité sinds maart 2011; hij zit dit Comité voor sinds 13 mei 2014. Dhr. Dewulf is licentiaat financiële en handelswetenschappen (ICHEC). In het begin van zijn loopbaan oefende hij commerciële functies uit bij GB-INNOBM (1981-1983) en bij Materne Confilux (1983-1985). Vervolgens verhuist hij naar de afdeling corporate banking van Crédit Général (1985-1987). Daarna kiest hij resoluut voor de bouwsector, waar hij van 1987 tot 2010 verschillende functies heeft uitgeoefend: directie-attaché bij Maurice Delens NV (later Valens NV) in 1987, vervolgens gedelegeerd bestuurder van Soficom Development (1989) en vanaf 1995 tot 2010 gedelegeerd bestuurder van Eiffage Benelux NV. Via de BVBA Etienne Dewulf oefent dhr. Dewulf momenteel een activiteit uit als consultant en dagelijks beheer, hoofdzakelijk op het vlak van vastgoed en bouw.

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Dhr. Etienne Dewulf is voorzitter van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Vaste vertegenwoordiger van de BVBA Etienne Dewulf; Bestuurder van de holding Thomas & Piron (mandaat via Etienne Dewulf BVBA); Erevoorzitter van de Vereniging der Belgische Aannemers van Grote Bouwwerken VZW; Bestuurder van de VZW Tienerwoorden; Bestuurder van het Huis voor Wegen- en Burgerlijke Bouwkunde GCVA en bestuurder van Foncière Kerkedelle NV.

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

Dhr. Etienne Dewulf was voorzitter en gedelegeerd bestuurder van Eiffage Benelux NV en had 46 mandaten als bestuurder in vennootschappen verbonden aan de Groep Eiffage Benelux. Hij was bestuurder van de Confédération Construction en Bavière Développement NV. De BVBA Etienne Dewulf was eveneens gedelegeerd bestuurder van Foncière Invest NV, van Coeur de Ville NV en van Thomas & Piron Bâtiment NV en bestuurder van Bureau Cauchy NV en van BTA Construct NV.

DHR. GUY VAN WYMERSCH-MOONS (1958)

Dhr. Guy Van Wymersch-Moons (**1170 Brussel, Vorstlaan 25**) is Bestuurder van Befimmo sinds september 2013. Dhr. Guy Van Wymersch-Moons was general manager Real Estate van AXA Belgium NV van 2001 tot 30 juni 2014. Hij is momenteel gedelegeerd bestuurder van AXA REIM Belgium NV. Hij begon zijn carrière bij Urbaine-UAP in 1986 als juridisch adviseur hypothecaire kredieten, en vervolgens in de fiscaliteit van levensverzekeringen. Daarna werkte hij voor La Royale Belge als juridisch adviseur bij de directie vastgoedinvesteringen (1990-2001). Hij is licentiaat in de rechten en in notariaat (UCL) en heeft ook een master milieurecht (Facultés Universitaires Saint-Louis).

Andere mandaten uitgeoefend op 31 december 2016

Dhr. Guy Van Wymersch-Moons is bestuurder van Leasinvest Real Estate Management NV; Bestuurder van Leasinvest Immo Lux SA; Bestuurder van Immo Lux SICAV FIS SA (LUX); Bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS); Gedelegeerd bestuurder van AXA REIM Belgium NV; Bestuurder van AXA Real Estate Investment Managers Nederland NV (NL); Bestuurder van Parc de l'Alliance NV; Bestuurder van Beran NV; Bestuurder van Blauwe Toren NV; Bestuurder van Brustar One NV; Bestuurder van Cabesa NV; Bestuurder van Cornaline House NV; Bestuurder van Froissart Leopold NV; Bestuurder van Immo Foire NV; Bestuurder van Immo Rac Hasselt NV; Bestuurder van La Tourmaline NV; Bestuurder van Mucc NV; Bestuurder van QB19 NV; Bestuurder van Royaner NV; Bestuurder van Royawyn NV; Bestuurder van The Bridge Logistics NV; Bestuurder van Transga NV; Bestuurder van Water-Leau NV; Bestuurder van Wetinvest III NV; Bestuurder van Wijnegem Ontwikkelingsmaatschappij NV; Bestuurder van Calar Cabesa Partners Sci; Bestuurder van Cordelière 4 NV (NL); Voorzitter van de raad van bestuur van La Maison de l'Assurance NV; Bestuurder van Kunstwijk VZW; Bestuurder van Galaxy Properties NV; Zaakvoerder van Jouron BVBA; Gedelegeerd bestuurder van Ligne Invest NV; Gedelegeerd bestuurder van Bull's Eye Property Lux II NV; Gedelegeerd bestuurder van Evere Square NV; Gedelegeerd bestuurder van L-Park NV; Bestuurder van Jean Jacobs NV; Zaakvoerder van Aisela 10 BVBA; Bestuurder van Poppy Caesar NV; Bestuurder van Bishop's Tower; Bestuurder van Sodimco NV; Bestuurder van Alterimmo Belgium NV; Bestuurder van Esi Arts 52 NV; Bestuurder van European Selectivimmo NV; Bestuurder van Europese Wijk Fonds NV; Bestuurder van Immo Zellik NV; Bestuurder van Société Hôtelière Wiltcher's NV.

Mandaten verstreken op 31 december 2016, uitgeoefend in de jaren 2012 tot 2016

Dhr. Guy Van Wymersch-Moons was voorzitter en lid van de raad van bestuur van Home Invest NV; Bestuurder van Parc Louise NV; Bestuurder van Vepar NV; Bestuurder van Immo Instruction NV; Bestuurder van Marina Building NV; Bestuurder van Trèves Freehold NV; Bestuurder van Immobilière du Park Hôtel NV; Bestuurder van Instruction NV; Zaakvoerder van Leg II Meer 15 BVBA; Zaakvoerder van Leg II Meer 22-23 BVBA; Zaakvoerder van Leg II Meer 42-48 BVBA; Bestuurder van Lex 65 NV; Bestuurder van Messancy Realisation NV; Bestuurder van Parc Leopold NV; Bestuurder van Zaventem Properties NV.

PROCEDURE VOOR DE BENOEMING EN DE HERNIEUWING VAN DE BESTUURDERS G4-40

De Bestuurders worden benoemd en hun mandaat wordt hernieuwd door de Algemene Vergadering van aandeelhouders van Befimmo, op voorstel van de Raad van Bestuur.

Alvorens aan de Algemene Vergadering zijn voorstellen te doen in verband met de benoeming of de hernieuwing van het mandaat van een Bestuurder, wint de Raad van Bestuur de adviezen en aanbevelingen in van het Benoemings- en Remuneratiecomité, onder meer:

- ◆ inzake het aantal Bestuurders dat het wenselijk acht, zonder dat dit aantal onder het wettelijk minimum mag liggen;

- ◆ inzake de aansluiting van het profiel van de Bestuurder van wie, in voorkomend geval, het mandaat moet hernieuwd worden, op de behoeften van de Raad;
- ◆ inzake de bepaling van het gezochte profiel, op basis van de algemene selectiecriteria voor Bestuurders en van de laatste evaluatie van de werking van de Raad (waaruit onder meer blijkt welke competenties, kennis en ervaring al aanwezig zijn in de Raad en welke er nog nodig zijn), en eventuele bijzondere criteria die worden aangemerkt om één of meer nieuwe Bestuurders te zoeken;
- ◆ over de kandidaten die het Benoemings- en Remuneratiecomité al overwoog of interviewde.

Vooraleer te beraadslagen, heeft de Raad (desgewenst) op zijn beurt een gesprek met de kandidaten, onderzoekt hun curriculum vitae en hun referenties, neemt kennis van de andere mandaten die ze uitoefenen en evalueert ze.

De Raad ziet erop toe dat er gepaste plannen bestaan voor de opvolging van de Bestuurders. Hij maakt dat elke benoeming en hernieuwing van een bestuurdersmandaat, zowel voor uitvoerende als niet-uitvoerende Bestuurders, mogelijk maakt om de werkzaamheden van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités voort te zetten en om het evenwicht te bewaren in hun competenties en ervaring.

Wanneer één of meer bestuurdersmandaten vrijkomen, hebben de overblijvende Bestuurders het recht om deze tijdelijk in te vullen, op advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, tot de volgende Algemene Vergadering, die zal overgaan tot de definitieve verkiezing.

VERKIEZING EN ROL VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

G4-39

Verkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur kiest zijn Voorzitter uit zijn niet-uitvoerende leden, op basis van zijn kennis, zijn competenties, zijn ervaring en zijn bemiddelingsvaardigheden.

Het intern reglement van de Raad van Bestuur stelt uitdrukkelijk dat de Voorzitter van de Raad en de Gedelegeerd Bestuurder niet dezelfde persoon mogen zijn.

Opdrachten van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

De Voorzitter leidt de werkzaamheden van de Raad. Als hij afwezig is, worden de vergaderingen van de Raad voorgezeten door een Bestuurder die zijn collega's aanduiden.

De Voorzitter tracht altijd de Bestuurders een consensus te laten bereiken, terwijl de agendapunten toch steeds kritisch en constructief besproken worden. Hij neemt de nodige maatregelen om een vertrouwensklimaat te creëren binnen de Raad van Bestuur door bij te dragen tot open discussies, tot de constructieve uitwisseling van uiteenlopende standpunten en tot de aansluiting bij de beslissingen die de Raad van Bestuur neemt.

Tot slot ziet hij toe op een efficiënte wisselwerking tussen de Raad van Bestuur en de Gedelegeerd Bestuurder.

OPDRACHTEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van Befimmo heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het maatschappelijk doel van de Vennootschap te verwezenlijken, met uitzondering van deze die de wet of de statuten voorbehouden voor de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur beslist over de strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen en financiering op lange termijn.

Hij sluit de jaarrekeningen af en stelt de halfjaarlijkse en kwartaalstaten van de GVV op. Hij maakt het beheersverslag op dat, onder meer, de corporate-governanceverklaring bevat, beslist ook over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de Gewone en Buitengewone Algemene Vergaderingen van aandeelhouders bijeen.

Hij ziet toe op de nauwgezetheid, de nauwkeurigheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financieel analisten en het publiek, zoals de prospectussen, de Jaarlijkse Financiële Verslagen, de halfjaarlijkse en kwartaalstaten evenals de persberichten.

Daarnaast is de Raad ook het orgaan dat beslist over de structuur van het uitvoerend management van de Vennootschap, en dat de bevoegdheden en de opdrachten bepaalt die aan de leden van het Directiecomité van de Vennootschap toevertrouwd worden.

WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur organiseert zich dusdanig om zijn bevoegdheden en verantwoordelijkheden maximaal te kunnen uitoefenen. Overeenkomstig zijn intern reglement komt hij minstens vier keer per jaar samen en zo vaak als nodig is.

De statuten van de Vennootschap bepalen volgende regels in verband met de wijze van beraadslaging van de Raad van Bestuur:

- ◆ behalve in geval van overmacht, kan de Raad van Bestuur enkel geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet voldaan wordt aan deze laatste voorwaarde moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, die, mits ten minste drie Bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig zal beraadslagen en beslissen over de onderwerpen van de agenda van de vorige vergadering;
- ◆ elke beslissing van de Raad wordt met volstreekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde Bestuurders genomen, en in geval van onthouding van één of meerdere onder hen, met de meerderheid van de andere Bestuurders. In geval van staking der stemmen, zal de stem van de Voorzitter van de vergadering doorslaggevend zijn;
- ◆ in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vennootschap het vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij schriftelijk akkoord. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de afsluiting van de jaarrekening en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal.

Besluiten moeten worden genomen met eenparig akkoord van de Bestuurders. De beslissingen van de Raad van Bestuur worden bewaard in de verslagen, die door de Raad van Bestuur goedgekeurd worden en die door minstens twee Bestuurders getekend worden, evenals door alle Bestuurders die dit wensen.

ACTIVITEIT VAN DE RAAD VAN BESTUUR TIJDENS HET BOEKJAAR 2016

G4-35 G4-42

De Raad van Bestuur kwam 19 keer samen tijdens het boekjaar 2016. Naast de punten die onder zijn gewone bevoegdheid vallen (opvolging van de resultaten, goedkeuring van het budget, beoordeling en vergoeding van de leden van het Directiecomité, opmaak van het beheersverslag, oproeping van de Gewone en de Buitengewone Algemene Vergaderingen), sprak hij zich ook over volgende kwesties en dossiers uit:

- ◆ punten inzake strategie en algemeen beleid;
- ◆ de investerings- en desinvesteringsprojecten;
- ◆ de intekeningen in het kader van offerteaanvragen en/of overheidsopdrachten;
- ◆ de voorwaarden voor de belangrijkste huuraanbiedingen en de hernieuwingen van belangrijke huurovereenkomsten;
- ◆ de bouw-, renovatie- en herontwikkelingsprojecten;
- ◆ de grote investeringen in de geconsolideerde portefeuille van Befimmo, met name op het vlak van duurzame ontwikkeling;
- ◆ het financieel beheerbeleid;
- ◆ het beleid voor de afdekking van het renterisico;
- ◆ de evolutie van de belangrijkste geschillen;
- ◆ het beleid in Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo;
- ◆ de invoering van een nieuw aanvullend pensioenplan voor de medewerkers van de Befimmo-groep;
- ◆ de opvolging van het proces van offerteaanvragen en selectie, dat het Auditcomité inzette met het oog op de voorbereiding van de vernieuwing van het mandaat van de Commissaris dat aan de Gewone Algemene Vergadering van 2017 moet voorgelegd worden;
- ◆ de kapitaalverhoging in contanten, met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de bestaande aandeelhouders van 27 september 2016;
- ◆ de oprichting van een Directiecomité, de bepaling van zijn delegatiekader en de goedkeuring van zijn intern reglement;
- ◆ de uitkering van een voorschot op dividend;
- ◆ de update van de dealing code, overeenkomstig de nieuwe Europese Verordening betreffende marktmisbruik (EV nr. 596/2014) ("Markt Abuse Regulation");
- ◆ de impact van de Hervorming van de Audit, van toepassing vanaf 1 januari 2017.

De Raad werd geregeld op de hoogte gesteld van de activiteiten van het Auditcomité, van het Benoemings- en Remuneratiecomité en van het Directiecomité.

De Raad van Bestuur heeft ook de positie van Befimmo als aandeelhouder van Fedimmo bepaald, met name wat volgende dossiers betreft:

- ◆ deelname van Fedimmo aan aanbestedingen of overheidsopdrachten;
- ◆ opvolging van de oplevering van het Gateway-gebouw;
- ◆ opvolging van het Paradis Express project in Luik;
- ◆ overdracht van bepaalde kleine gebouwen die niet langer als strategisch worden beschouwd.

ZELFEVALUATIE G4-44

Overeenkomstig de Code 2009 en zijn intern reglement evalueert de Raad minstens om de drie jaar zijn samenstelling, zijn omvang, zijn efficiëntie, zijn werking en ook zijn interactie met de Gedelegeerd Bestuurder, het Directiecomité en zijn gespecialiseerde Comité's. Deze zelfevaluatie van de Raad gebeurt onder de leiding van zijn Voorzitter en, in voorkomend geval, met de steun van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Deze zelfevaluatie heeft vier hoofddoelen:

- ◆ nagaan of de Raad van Bestuur samengesteld is zoals wenselijk is;
- ◆ de werking van de Raad van Bestuur beoordelen;
- ◆ nagaan of de belangrijke kwesties worden voorbereid en besproken zoals het hoort;
- ◆ de daadwerkelijke bijdrage van elke Bestuurder beoordelen, op basis van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur, evenals zijn constructieve inzet bij de besprekingen en de besluitvorming.

Wanneer een mandaat moet hernieuwd worden, evalueert de Raad de bijdrage van elke Bestuurder op dezelfde manier.

De Raad kan zich bij deze evaluatie-oefening laten assisteren door externe deskundigen.

De Raad van Bestuur voerde voor het laatst een zelfevaluatie uit op het einde van het boekjaar 2015. De belangrijkste besluiten van zijn zelfevaluatieverslag werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 (p. 132).

ADVIESCOMITÉS EN GESPECIALISEERDE COMITÉS

PRINCIPES

De Raad van Bestuur kan één of meer Comité's oprichten waarvan de leden in of buiten de Raad kunnen gekozen worden.

In overeenstemming met de statutaire bepalingen richt de Raad minstens een Auditcomité, een Benoemingscomité en een Remuneratiecomité (het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité mogen gecombineerd worden) op, waarvan hij de opdrachten, de bevoegdheden en de samenstelling bepaalt volgens de wettelijke voorschriften en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code met betrekking tot de samenstelling en de werking van deze Comité's.

De Raad van Bestuur maakt het intern reglement van deze Comité's op en duidt in eigen kring de leden van deze Comité's en hun Voorzitter aan, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Bij deze benoemingen ziet de Raad er op

toe dat elk Comité zo samengesteld is dat het in zijn geheel over de vereiste competenties beschikt om zijn opdracht te kunnen uitvoeren.

De Raad kan ook opdrachten die hij zelf bepaalt, toewijzen aan één of meer leden van de Raad die hij aanduidt en die hem verslag uitbrengen over de uitvoering van hun opdracht.

In aansluiting op wat voorafgaat, heeft de Raad van Bestuur twee vaste gespecialiseerde Comité's opgericht: het Auditcomité en het Benoemings- en Remuneratiecomité. De samenstelling, de bevoegdheden en de werkwijze van deze twee Comité's worden beschreven in hun respectieve interne reglementen die op de website van Befimmo staan en hierna worden samengevat.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/BEFIMMO/CORPORATE-GOVERNANCE

AUDITCOMITÉ

Samenstelling

Het Comité bestaat uit drie leden, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité aanduidt uit de niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo, waarvan er minstens twee onafhankelijk zijn en beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Alle leden van het Auditcomité zijn onderlegd inzake boekhouding, audit en financiën.

De Voorzitter van het Auditcomité mag niet de Voorzitter van de Raad van Bestuur zijn. De leden van het Auditcomité duiden één van hen aan als Voorzitter van het Comité.

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

Op 31 december 2016 is het Auditcomité als volgt samengesteld:

- ◆ Hugues Delpire, onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Auditcomité;
- ◆ Sophie Goblet, onafhankelijk Bestuurder;
- ◆ Benoît Godts, niet-uitvoerend Bestuurder, verbonden aan een aandeelhouder.

Taken

Onafgezien van de andere opdrachten die het kan toevertrouwd krijgen, helpt het Auditcomité de Raad van Bestuur en het Directiecomité om toe te zien op de juistheid en de eerlijkheid van de maatschappelijke rekeningen en van de financiële informatie van Befimmo. Inzake interne controle ziet het Auditcomité toe op de relevantie en de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap. Het staat ook in voor de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de Commissaris, heeft zeggenschap over de aanstelling van deze laatste en het toezicht op de opdrachten die hij krijgt, bovenop zijn opdracht die door de wet bepaald is. Het geeft alle adviezen en aanbevelingen aan de Raad van Bestuur en aan het Directiecomité op deze gebieden.

Het Auditcomité komt minstens vier keer per jaar en telkens als het nodig is samen op verzoek van zijn Voorzitter, één van zijn leden, van de Voorzitter van de Raad van Bestuur, van de Chief Executive Officer of de Chief Financial Officer. Het beslist of en wanneer de Chief Executive Officer, de Chief Financial Officer, de Commissarissen of nog andere personen deze vergaderingen bijwonen.

Minstens twee keer per jaar ontmoet het Auditcomité de Commissaris(sen) van Befimmo om van gedachten te wisselen over elke kwestie die tot zijn opdracht behoort of over kwesties die in het auditproces aan de oppervlakte komen. Het ontmoet ook minstens twee keer per jaar de persoon of personen die instaan voor de interne audit van de Vennootschap.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of indien hij afwezig is een ander lid van het Comité dat daarvoor wordt aangesteld) op de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur mondeling verslag uit over de uitvoering van zijn opdrachten, en in het bijzonder na de vergaderingen aangaande de opmaak van de kwartaalrekeningen en de opmaak van de financiële staten voor publicatie. In zijn verslaggeving aan de Raad van Bestuur, belicht het Auditcomité de kwesties waarvoor het meent dat actie of verbetering nodig is en doet aanbevelingen over de nodige maatregelen. De verslagen van de vergaderingen worden ook overgemaakt aan de Raad van Bestuur.

Werking en activiteit tijdens het boekjaar 2016

G4-45 G4-46

In het boekjaar 2016 kwam het Comité twaalf keer samen. De leden van het Comité namen deel aan alle vergaderingen. Onder meer volgende dossiers en onderwerpen werden onderzocht:

- ◆ driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningstand, evenals de financiële verslaggeving;
- ◆ boekhoudkundige verwerking van specifieke operaties en toepassing van de IFRS-normen;
- ◆ financieringsbeleid;
- ◆ onderzoek van de voorwaarden in verband met de herfinancieringsoperaties;
- ◆ beleid van dekking tegen het renterisico en wisselkoersrisico;
- ◆ onderzoek van de rapporten over de opdrachten en aanbevelingen van de interne audit en van het meerjarig auditplan, in aanwezigheid van de interne auditor;
- ◆ impact van de investeringsprojecten op de financieringen en op de kernratio's;
- ◆ nakijken van het budget en de vooruitzichten voor de komende boekjaren (stress tests inbegrepen);
- ◆ risicobeheer: opvolging van de evolutie van de belangrijkste geschillen, monitoring van de interne controle, opvolging van de invoering van de aanbevelingen die in het kader van externe audits werden gedaan en nazicht van het verslag van de effectieve bedrijfsleiding over de interne controle voor de FSMA, enz.;
- ◆ proces van de uitkering van een voorschot op het dividend over het boekjaar 2016;
- ◆ voorbereiding van de kapitaalverhoging in contanten met onherleidbaar toewijzingsrecht voor de bestaande aandeelhouders, die in 2016 werd uitgevoerd;

- ◆ relaties met de Commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling en benoeming/hernieuwing van het mandaat van de Commissaris van Befimmo en haar dochterondernemingen;
- ◆ organisatie van een procedure voor offerteaanvragen en de selectie met het oog op de vernieuwing van het mandaat van de Commissaris op de Gewone Algemene Vergadering 2017;
- ◆ opvolging van de belangrijkste evoluties in de regelgeving en analyse van hun mogelijke impact op Befimmo, haar activiteiten of haar verslaggeving (opzet van de Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF), Hervorming van de audit, omzendbrieven van de FSMA, enz).

Zelfevaluatie

Het Comité evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, werking en interactie met de Raad van Bestuur, heronderzoekt zijn intern reglement en beveelt vervolgens aan de Raad van Bestuur, in voorkomend geval, de nodige aanpassingen aan.

Het Auditcomité voerde eind 2014 een laatste zelfevaluatie uit en gaf toelichting bij zijn zelfevaluatierapport aan de Raad van Bestuur in 2015. De belangrijkste besluiten van dit rapport werden gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2014 (pagina 144).

BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ G4-51 G4-52 G4-53

Samenstelling

Het Benoemings- en Remuneratiecomité bestaat uit minstens drie Bestuurders, die de Raad van Bestuur op voorstel van het Comité aanduidt uit de niet-uitvoerende Bestuurders. De meerderheid moet de hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder hebben in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur duidt de Voorzitter van het Comité aan, die ook de Voorzitter van de Raad van Bestuur mag zijn.

Het mandaat van de leden van het Comité mag niet langer lopen dan hun bestuurdersmandaat. Het mandaat van de leden van het Comité kan samen met hun bestuurdersmandaat verlengd worden.

Zo de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo geen lid van het Comité is, kan hij maar moet hij niet, deelnemen aan de vergaderingen van het Comité. Hij mag er niet aan deelnemen wanneer het Comité er zo over beslist of beraadslaagt over de remuneratie of verlenging van het mandaat van de Voorzitter van de Raad van Bestuur (als Voorzitter of als Bestuurder).

Hij kan bij de bespreking betrokken worden, zonder het Comité te mogen voorzitten, wanneer het zich moet uitspreken over de benoeming van zijn opvolger.

De Gedelegeerd Bestuurder woont de vergaderingen van het Comité bij als het beraadslaagt over de benoeming of de remuneratie van de andere leden van het Directiecomité van de Vennootschap.

Op 31 december 2016 bestond het Comité uit:

- ◆ Etienne Dewulf, Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité, onafhankelijk Bestuurder;

- ◆ Sophie Malarme-Lecloux, onafhankelijk Bestuurder¹;
- ◆ Alain Devos, niet-uitvoerend Bestuurder, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

Taken

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

- ◆ bij de bepaling van profielen voor de Bestuurders, de Voorzitters en de leden van de Comités van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer (“CEO”), en de andere leden van het Directiecomité van Befimmo;
- ◆ bij het zoeken naar kandidaten voor de in te vullen vacatures in de Raad van Bestuur en de gespecialiseerde Comités van Befimmo alsook in de Raad van Bestuur van Fedimmo; het brengt vervolgens een advies uit en doet aanbevelingen over de kandidaten;
- ◆ bij het proces voor de benoeming of de herverkiezing van de Voorzitter van de Raad van Bestuur van Befimmo;
- ◆ en bij procedures voor de benoeming, de vernieuwing en de periodieke evaluaties van de Bestuurders, de CEO en de andere leden van het Directiecomité.

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

- ◆ in verband met het remuneratiebeleid;
- ◆ in verband met het remuneratiebeleid voor de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de Comités van de Raad, de CEO en de andere leden van het Directiecomité en met de eventuele periodieke herzieningen van dit beleid;
- ◆ in verband met de individuele remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders, de leden van de Comités van de Raad, de CEO en de andere leden van het Directiecomité, met inbegrip van de variabele vergoeding, de diverse voordelen en de prestatiepremies op lange termijn, die al dan niet aan aandelen verbonden zijn, de vertrekvergoedingen en, indien nodig, de voorstellen die erbij horen en die de Raad moet voorleggen aan de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders;
- ◆ in verband met de bepaling van de prestatiedoelstellingen van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere leden van het Directiecomité en het aftoetsen van de prestaties aan de vastgelegde doelstellingen;
- ◆ in verband met de voorstellen die de Gedelegeerd Bestuurder jaarlijks doet inzake het algemene budget voor de verhoging (buiten indexering) van de vaste vergoedingen van de medewerkers van de Vennootschap, en ook inzake het algemene budget van de variabele vergoedingen die aan de medewerkers worden toegekend.

Daarnaast bereidt het Comité het remuneratieverslag voor, dat een integrerend deel is van de corporate-governanceverklaring van Befimmo en wordt toegelicht aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het Comité komt minstens twee keer per jaar samen, en in ieder geval:

- ◆ vóór de goedkeuring van de agenda van elke Algemene Vergadering van Befimmo waarvan op de agenda voorstellen voor besluiten staan die betrekking hebben op bestuurdersmandaten;
- ◆ om het jaarlijks remuneratieverslag op te maken.

Na elke vergadering van het Comité brengt de Voorzitter van het Comité (of als hij afwezig is een lid van het Comité dat daarvoor wordt aangeduid), mondeling verslag uit aan de Raad van Bestuur over de uitvoering van zijn opdrachten en brengt de Raad in het bijzonder op de hoogte van de adviezen en aanbevelingen van het Comité zodat de Raad van Bestuur erover kan beraadslagen.

Werking en activiteit tijdens het boekjaar 2016

In het boekjaar 2016 kwam het Comité 10 keer samen. De leden van het Comité namen deel aan alle vergaderingen. Zijn vergaderingen hadden in het bijzonder betrekking op de volgende onderwerpen:

- ◆ opmaak van het remuneratieverslag dat in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 gepubliceerd werd;
- ◆ evolutie van de loonmassa van de Vennootschap vanaf 1 januari 2017 en budget met het oog op de toekenning van variabele vergoedingen (gratificaties) voor het boekjaar 2016;
- ◆ voorstellen in verband met de samenstelling van de Raad van Bestuur, met het oog op de noodzaak van een evenwichtige complementariteit van de profielen op het vlak van kennis en ervaring en op de nagestreefde genderdiversiteit; in dat kader stelde het een update van het “Profiel van de Bestuurder” voor, die de Raad van Bestuur goedkeurde;
- ◆ voorstellen voor de benoeming en de verlenging van mandaten in de Raad van Bestuur, om ze nadien te kunnen voorstellen aan de Gewone Algemene Vergadering;
- ◆ evaluatie en bepaling van de prestatiedoelstellingen en -criteria van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere leden van het Directiecomité;
- ◆ algemene opvolging van de evolutie van het regelgevend kader van toepassing voor het mandaat van de Bestuurders en van de leden van het Directiecomité van Befimmo als GVV;
- ◆ in het kader van de instelling van het Directiecomité: bepaling van een delegatiekader, opmaak van de managementovereenkomsten met de leden van het Comité en aanbevelingen aan de Raad van Bestuur.

Zelfevaluatie

Overeenkomstig de Code 2009 en zijn intern reglement, beoordeelt het Comité minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, werking en interactie met de Raad van Bestuur, heronderzoekt zijn intern reglement en beveelt vervolgens in voorkomend geval de nodige aanpassingen aan de Raad van Bestuur aan.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité voerde zijn zelfevaluatie uit in het tweede halfjaar van het boekjaar 2015. Zijn zelfevaluatie-rapport werd toegelicht bij de Raad van Bestuur in februari 2016, evenals in het Jaarlijks Financieel Verslag 2015 (p. 135).

¹ Mevrouw Malarme-Lecloux werd door de Raad van Bestuur benoemd tot lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité, met ingang van 26 oktober 2016, als vervanging van mevrouw Annick Van Overstraeten, die haar mandaat met ingang van 13 oktober 2016 ter beschikking stelde van de Raad van Bestuur.

DIRECTIECOMITÉ

De Raad van Bestuur heeft een Directiecomité opgericht, in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, waaraan het zijn beheersbevoegdheden delegerde overeenkomstig artikel 19 van de statuten van Befimmo, met ingang op 17 oktober 2016. Het Directiecomité bestaat uit de vier personen die tot die datum het "Comité van Effectieve Bedrijfsleiders" vormden.

De delegatie aan het Directiecomité heeft geen betrekking op:

- ◆ de uitstippeling van de strategie en van het algemeen beleid;
- ◆ de handelingen die de wet of de statuten voorbehouden aan de Raad van Bestuur;
- ◆ buiten de aangelegenheden die de wet of de statuten voorbehouden aan de Raad van Bestuur, de handelingen en beslissingen die de Raad van Bestuur beslist binnen zijn eigen bevoegdheidsgebied te houden en die opgesomd worden in het intern reglement van het Directiecomité en in het intern reglement van de Raad van Bestuur.

Overeenkomstig artikel 14 van de GVV-wet hebben de leden van het Directiecomité allemaal de hoedanigheid van Effectieve Bedrijfsleiders.

Het Directiecomité is een beslissingsorgaan met collegiale verantwoordelijkheid en werking.

Het Directiecomité herzielt periodiek zijn intern reglement (dat zijn taken en werkwijze beschrijft) en stelt, in voorkomend geval, de Raad van Bestuur voor om de aanpassingen die het wenselijk acht goed te keuren. Dit intern reglement is beschikbaar op de website van de Vennootschap.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/BEFIMMO/CORPORATE-GOVERNANCE



VAN LINKS NAAR RECHTS:
AMINATA KAKÉ, MARTINE RORIF,
LAURENT CARLIER,
BENOÎT DE BLIECK

SAMENSTELLING

De leden van het Directiecomité worden aangeduid door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité.

Op 31 december 2016 bestaat het Comité uit vier leden:

- ◆ De heer Benoît De Blicq, Gedelegeerd Bestuurder, tevens Chief Executive Officer (de "CEO") en Voorzitter van het Directiecomité;
- ◆ De heer Laurent Carlier, Chief Financial Officer (de "CFO");
- ◆ Mevrouw Martine Rorif, Chief Operating Officer (de "COO");
- ◆ Mevrouw Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General (de "SGC").

TAKEN

Het Directiecomité heeft volgende rol:

- ◆ voorstellen doen aan de Raad van Bestuur op het vlak van strategie en algemeen beleid;
- ◆ de strategie uitvoeren die de Raad van Bestuur vastlegde, met inbegrip van de beslissingen om zakelijke rechten op vastgoed of aandelen van vastgoedmaatschappijen te verwerven of over te dragen;
- ◆ instaan voor het operationeel beheer van de onderneming, en er verslag over uitbrengen aan de Raad van Bestuur.

Het Directiecomité legt op eigen initiatief elke transactie voor aan de Raad van Bestuur, ook deze die binnen zijn delegatiekader vallen, die het Comité nodig acht om aan de Raad voor te leggen, op basis van de aard, de opgelopen risico's of wegens de betrokken partijen.

ACTIVITEITENVERSLAG AAN DE RAAD VAN BESTUUR

Op elke vergadering van de Raad van Bestuur, en minstens driemaandelijks, brengen de Gedelegeerd Bestuurder en de andere leden van het Directiecomité verslag uit aan de Raad van Bestuur over de belangrijke aspecten van het operationeel beheer. Ze verschaffen alle informatie van betekenis met betrekking tot minstens volgende aangelegenheden:

- ◆ de ontwikkelingen die een invloed hebben op de activiteiten van de Vennootschap en de wijzigingen van haar strategische context;
- ◆ de financiële vooruitzichten en resultaten van de Vennootschap, evenals een beoordeling van haar financiële situatie;
- ◆ de huidige of mogelijke grote geschillen;
- ◆ de regelmatige opvolging van elke kwestie die onder de bevoegdheden van de Raad van Bestuur valt.

WERKWIJZE

- ◆ Het Directiecomité is een beslissingsorgaan met collegiale verantwoordelijkheid en werking: zijn beslissingen worden bij consensus van zijn leden genomen, die er collegiaal de verantwoordelijkheid voor nemen. Als er geen consensus kan bereikt worden, wordt het punt of het dossier in kwestie op de agenda van de vergadering van de Raad van Bestuur gezet voor beraadslaging en beslissing.

- ◆ Het Directiecomité komt zo vaak als nodig bijeen, onder voorzitterschap van de Gedelegeerd Bestuurder en in principe een keer per week. Het kan, voor zover nodig, op gelijk welk tijdstip bijengeroepen worden door de Voorzitter of zo minstens twee leden van het Directiecomité het wensen.

In 2016 kwam het Comité van de Effectieve Bedrijfsleiders (tot 17 oktober 2016) en het Directiecomité (vanaf 17 oktober 2016) gemiddeld een keer per week samen.

De Effectieve Bedrijfsleiders sturen een team van 70 mensen aan en zien er op toe dat zijn werkingskosten op een optimaal niveau blijven.

De **verantwoordelijken van de operationele afdelingen** zijn de heren Cédric Biquet (Chief Investment Officer), Cédric Mali BVBA¹ (Chief Commercial Officer), Mevrouw Martine Rorif (COO), Mevrouw Caroline Kerremans (Investor Relations and External Communication Manager), Mevrouw Emilie Delacroix (Corporate Social Reponsability Manager) en Mevrouw Sylvie De Mûelenaere (Legal Manager).

Het beheer van de Business Development activiteit is toevertrouwd aan Werner Joris BVBA².

De Maatschappelijke Verantwoordelijkheid van Befimmo is volledig geïntegreerd in haar dagelijks beheer. Op strategisch vlak bestaat de Cel Maatschappelijke Verantwoordelijkheid (CMV) uit vijf personen, waaronder drie leden van het Directiecomité: de Chief Executive Officer (CEO), de Chief Financial Officer (CFO), de Chief Operating Officer (COO), het Head of Environmental Management (HEM) en de Corporate Social Reponsability Manager (CSR). Deze cel staat in voor de opmaak en de opvolging van het MVO-Actieplan, voor het toewijzen van de gepaste human resources en voor de organisatie van de jaarlijkse koersherziening.

REMUNERATIEVERSLAG G4-51 G4-52

REMUNERATIEBELEID

In het boekjaar 2009/2010 heeft het Benoemings- en Remuneratiecomité een document opgesteld dat het remuneratiebeleid voor de Bestuurders en de leden van het Directiecomité van de Vennootschap beschrijft. Dit document werd voor het eerst opgemaakt door de Raad van Bestuur op 15 oktober 2010 en voor het laatst goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 26 april 2016. Het is een integrerend deel van het governancecharter van de Vennootschap en is gepubliceerd op de website van Befimmo.

WWW.BEFIMMO.BE/NL/BEFIMMO/CORPORATE-GOVERNANCE

Het remuneratiebeleid van Befimmo werd opgemaakt in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2009").

Het remuneratiebeleid, dat dit kader strikt naleeft, is erop gericht de verschillende betrokken partijen bij het bestuur van de Vennootschap zo te vergoeden om de gewenste partijen aan te trekken, te behouden en te motiveren, die beantwoorden aan de kenmerken en de uitdagingen van de Vennootschap en om tegelijk de risico's gezond en doeltreffend te beheren, terwijl de kost van de verschillende vergoedingen onder controle blijft.

De Vennootschap wil deze betrokkenen vergoeden op een niveau dat vergelijkbaar is met de vergoedingen die andere vennootschappen met een vergelijkbare omvang en activiteit voor gelijkaardige functies betalen. Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, werkt de Vennootschap mee aan benchmarks die gespecialiseerde consultants en sociale secretariaten organiseren. Ze gaat ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmarkoefening.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité doet voorstellen inzake de eventuele periodieke herzieningen van het remuneratiebeleid, die voor goedkeuring aan de Raad van Bestuur worden voorgelegd.

Het remuneratieverslag wordt elk jaar opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag. Het zet de grote principes van het remuneratiebeleid uiteen, evenals de wijze waarop ze tijdens het betrokken boekjaar werden toegepast en bevat gedetailleerde informatie over de vergoeding van de Bestuurders en van de leden van het Directiecomité. Elke afwijking van betekenis van het remuneratiebeleid tijdens het boekjaar, evenals de grote wijzigingen die aan dit beleid zouden gebeuren, worden ook in het remuneratieverslag vermeld.

De Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap spreekt zich elk jaar uit over het remuneratieverslag, met een afzonderlijke stemming.

Evolutie van het remuneratiebeleid

Oprichting van een Directiecomité

Zoals aangekondigd in het kader van zijn zelfevaluatie eind 2015³, voerde de Raad van Bestuur van Befimmo een denkoefening uit inzake de opportuniteit om een Directiecomité in te stellen, gezien de evolutie van de activiteiten van Befimmo en van haar organisatie sinds haar oprichting. Na deze denkoefening besliste de Raad van Bestuur om een Directiecomité in het leven te roepen, overeenkomstig artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen, met ingang van 17 oktober 2016⁴.

Het Directiecomité bestaat uit de vier Effectieve Bedrijfsleiders⁵ van Befimmo:

- ◆ De heer Benoît De Blicq, Gedelegeerd Bestuurder en Chief Executive Officer, die het Directiecomité voorzigt;
- ◆ De heer Laurent Carlier, Chief Financial Officer;
- ◆ Mevrouw Martine Rorif, Chief Operating Officer;
- ◆ Mevrouw Aminata Kaké, General Counsel & Secretary General.

1. Vertegenwoordigd door dhr. Cédric Mali.

2. Vertegenwoordigd door dhr. Werner Joris.

3. Jaarlijks Financieel Verslag 2015 (pagina 132) en Halfjaarlijks Verslag 2016 (pagina 43).

4. Zie het persbericht van 17 oktober 2016.

5. Overeenkomstig artikel 14 §3 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

Om de nodige onafhankelijkheid van het Directiecomité te vrijwaren, oefenen de heer Laurent Carlier, mevrouw Martine Rorif en mevrouw Aminata Kaké, die tot dan hun functie van Effectief Bedrijfsleider uitoefenden in het kader van een arbeidsovereenkomst, sinds 17 oktober 2016 hun mandaat bij het Directiecomité uit als zelfstandige.

Befimmo heeft een managementovereenkomst afgesloten met alle drie de leden van het Directiecomité in kwestie. Deze bepaalt de modaliteiten en de voorwaarden voor de uitoefening van hun mandaat binnen het Directiecomité.

Het remuneratiebeleid werd geüpdatet om deze statuutwijziging weer te geven.

Deze drie leden van het Directiecomité innen een jaarlijks totaal brutobedrag van 1.048.382 € (geconsolideerde totale bedrijfskost voor de drie leden, gelijk aan de vroegere bedrijfskost). Dit vast bedrag wordt, desgevallend, verhoogd met een totale variabele doelvergoeding (geconsolideerd voor de drie leden), zoals werd bepaald door de Raad van Bestuur op 17 februari 2016 en waarvan de vork ongewijzigd bleef: 283.308 €, met een maximum van 344.563 € wanneer de doelstellingen overschreden worden⁶.

Befimmo overweegt geen wijziging aan haar remuneratiebeleid voor de twee volgende boekjaren.

PROCEDURE

De vergoeding van de **niet-uitvoerende Bestuurders** van Befimmo NV wordt bepaald door de Algemene Vergadering van Befimmo NV, op voorstel van haar Raad van Bestuur, die zelf voorstellen krijgt van het Benoemings- en Remuneratiecomité. De voorstellen van het Benoemings- en Remuneratiecomité ter zake zijn gegrond op benchmarkanalyses van gelijkaardige vennootschappen als Befimmo wat omvang en activiteiten betreft en ook op studies van externe consultants over de vergoeding van de bestuurders van beursgenoteerde Belgische vennootschappen.

De niet-uitvoerende Bestuurders van Befimmo NV krijgen in die hoedanigheid een vaste jaarlijkse vergoeding en presentiegelden voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van de gespecialiseerde Comités van de Raad van Befimmo NV waaraan ze deelnemen als leden of als Voorzitter.

Ze ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen (zoals bonussen of winstdelingsformules op lange termijn) en krijgen geen voordelen in natura, noch voordelen die aan pensioenplannen verbonden zijn.

De Bestuurders zijn ad nutum afzetbaar, zonder vergoeding, zoals de wet bepaalt.

De **Gedelegeerd Bestuurder** van Befimmo NV is de enige uitvoerende Bestuurder van Befimmo NV en krijgt geen vergoeding in die hoedanigheid.

Hij heeft ook de hoedanigheid van Voorzitter van het Directiecomité van Befimmo NV en oefent de functie van **Chief**

Executive Officer ("CEO") uit. Hij wordt in die hoedanigheid vergoed, in het kader van een managementovereenkomst.

De vergoeding van de CEO wordt bepaald door de Raad van Bestuur van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité. Ze bestaat uit een vast gedeelte en een variabel gedeelte.

◆ **Vast gedeelte:** het bedrag van de jaarlijkse vaste "all-in" vergoeding wordt bepaald op basis van vergelijkingen met de vaste vergoedingen die op de markt voor een vergelijkbare functie gelden in een vergelijkbare vennootschap. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden uitbetaald op de vervaldag, na aftrek van de verzekeringskosten, zoals pensioenplan en hospitalisatieverzekering en ook representatiekosten.

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité buigt de Raad van Bestuur zich geregeld, op het einde van het burgerlijk jaar, over het bedrag voor de vaste vergoeding, om te bepalen of dit bedrag gewijzigd moet worden en zo ja, in welke mate.

◆ **Variabel gedeelte:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding, die beantwoordt aan een prestatie van kwaliteit die aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie voldoet, wordt vooraf door de Raad van Bestuur bepaald bij het vastleggen van de doelstellingen. Het gaat om een combinatie van individuele kwalitatieve doelstellingen en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend. De Raad vermijdt de bepaling van criteria die de CEO kunnen aanzetten om voorrang te geven aan doelstellingen op korte termijn die zijn variabele vergoeding kunnen beïnvloeden, maar die een negatieve invloed kunnen hebben op de Vennootschap op middellange en lange termijn.

De Raad bepaalt ook een maximale variabele vergoeding, die enkel kan toegekend worden wanneer de prestatie de verwezenlijking van de doelstellingen overtreft. Om de omvang van de toe te kennen variabele vergoeding te bepalen, beoordeelt de Raad van Bestuur op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, na afloop van elk burgerlijk jaar de prestaties van de CEO tijdens het betrokken boekjaar, ten opzichte van de doelstellingen die voor dit boekjaar vastlagen. De betaling van de variabele vergoeding die in voorkomend geval wordt toegekend, wordt gespreid in de tijd: het in de tijd uitgestelde gedeelte van de vergoeding hangt af van de realisatie van vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over drie jaar.

Befimmo betaalt de kosten terug die de CEO maakte in het kader van zijn dagelijks beheer, op vertoon van bewijsstukken aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur of aan elke andere persoon die deze daartoe heeft aangeduid.

Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop en een GSM die beantwoorden aan de normen van Befimmo NV (met name inzake veiligheid) en waarvan hij het verbruik zelf ten laste neemt, ontvangt de Gedelegeerd Bestuurder geen enkel voordeel in natura.

6. Totale bedrijfskost. Zie Jaarlijks Financieel Verslag 2015, pagina 140.

De Raad van Bestuur van Befimmo NV beslist ook over de aanwerving, de promotie en de vaste en variabele vergoeding van alle andere leden van het Directiecomité van Befimmo NV, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, dat zelf daarover vooraf een gesprek heeft met de CEO. Ze worden vergoed in het kader van een managementovereenkomst die met Befimmo NV wordt afgesloten in de hoedanigheid van zelfstandigen. Hun vergoeding bestaat uit een vast gedeelte en een variabel gedeelte.

- ◆ **Vast gedeelte:** het bedrag van de vaste 'all-in' vergoeding van de andere leden van het Directiecomité wordt bepaald rekening houdend met informatie over de vergoedingen die gehanteerd worden voor vergelijkbare functies in vergelijkbare ondernemingen. Deze informatie wordt verzameld door het Benoemings- en Remuneratiecomité. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt per maandelijkse twaalfden betaald op de vervaldag, na aftrek van de verzekeringskosten, zoals pensioenplan en hospitalisatieverzekering, evenals van representatiekosten. Elke herziening van de vaste vergoeding van de andere leden van het Directiecomité wordt beslist door de Raad van Bestuur, op met redenen omklede aanbeveling van de CEO en van het Benoemings- en Remuneratiecomité.
- ◆ **Variabel gedeelte:** het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding voor een prestatie van kwaliteit die beantwoordt aan de verwachtingen inzake resultaten, professionalisme en motivatie. Dit bedrag wordt vooraf bepaald door de Raad van Bestuur wanneer de doelstellingen vastgelegd worden. Het gaat om een combinatie van individuele kwalitatieve doelstellingen (uitvoering van bijzondere opdrachten, prestaties van hun team of hun afdeling) en financiële en kwalitatieve doelstellingen van Befimmo NV, waaraan een gewicht wordt toegekend. De Raad zal vermijden om criteria te bepalen die de andere leden van het Directiecomité kunnen aanzetten om in hun gedrag voorrang te verlenen aan doelstellingen op korte termijn die een invloed hebben op hun variabele vergoeding op korte termijn, maar de Vennootschap negatief kunnen beïnvloeden op middellange en lange termijn. De Raad van Bestuur bepaalt ook een maximale variabele vergoeding die enkel kan toegekend worden wanneer de prestatie de realisatie van de doelstellingen overschrijft.

Om de omvang van de toe te kennen variabele vergoeding te bepalen, beoordeelt de Raad van Bestuur – op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité dat zelf vooraf met de CEO sprak – na afloop van elk burgerlijk jaar de prestaties van de andere leden van het Directiecomité tijdens het betrokken boekjaar, ten opzichte van de doelstellingen die ze voor dit boekjaar kregen. De betaling van de variabele vergoeding die in voorkomend geval wordt toegekend, wordt gespreid in de tijd: het in de tijd uitgestelde gedeelte van de vergoeding hangt af van de realisatie van vooraf bepaalde prestatiecriteria die objectief meetbaar zijn over drie jaar.

Befimmo betaalt de kosten terug die de andere leden van het Directiecomité maakten in het kader van hun taken, op voorlegging van bewijsstukken aan de CEO of aan elke andere persoon die deze daartoe heeft aangeduid.

Buiten de terbeschikkingstelling van een laptop en een GSM die beantwoorden aan de normen van Befimmo NV (met name inzake veiligheid) en waarvan ze het verbruik zelf ten laste nemen, ontvangen de andere leden van het Directiecomité geen enkel voordeel in natura.

MANDATEN IN DE DOCHTERONDERNEMINGEN

De Bestuurders en de leden van het Directiecomité kunnen een bestuurdersmandaat uitoefenen bij dochterondernemingen van Befimmo NV. De eventuele vergoedingen die ze voor de uitoefening van deze mandaten innen, worden geïntegreerd in het remuneratieverslag van Befimmo NV. Behoudens tegen-gestelde bepaling die de partijen overeenkwamen, brengt het verstrijken van de overeenkomst die afgesloten werd tussen Befimmo NV enerzijds en de CEO of een lid van het Directiecomité anderzijds mee dat ook de mandaten¹ die uitgeoefend worden door de CEO of dit ander lid van het Directiecomité in de dochterondernemingen van Befimmo NV verstrijken.

VERGOEDING EN VOORDELEN IN 2016 EN IN 2017

De hierna vermelde vergoedingen en voordelen beantwoorden aan de voornoemde bepalingen van de wet van 6 april 2010, aan de Code 2009 en aan het hierboven beschreven remuneratiebeleid van de Vennootschap. De niet-uitvoerende Bestuurders, de CEO en de andere leden van het Directiecomité genieten geen enkel aandelenoptieplan of aandelenaan-koopplan.

De Gewone Algemene Vergadering van 30 april 2013 van de Vennootschap heeft volgende vergoeding van de niet-uitvoerende Bestuurders bepaald:

- ◆ elke niet-uitvoerende Bestuurder, buiten de Voorzitter van de Raad van Bestuur, krijgt een vaste jaarlijkse vergoeding van 20.000 € en presentiegelden van 2.500 € per zitting van de Raad van Bestuur die hij bijwoont;
- ◆ de Voorzitter van de Raad van Bestuur krijgt een vaste jaarlijkse vergoeding van 50.000 € en presentiegelden van 3.750 € per zitting van de Raad die hij bijwoont;
- ◆ de leden van het Auditcomité krijgen presentiegelden van 2.000 € per zitting, buiten de Voorzitter van dit Comité, die 2.500 € presentiegeld per zitting krijgt;
- ◆ de leden van het Benoemings- en Remuneratiecomité krijgen presentiegelden van 1.500 € per zitting, buiten de Voorzitter van dit Comité, die per zitting 2.000 € presentiegeld ontvangt.

Deze bedragen, die vanaf het boekjaar 2013 van toepassing zijn, vloeien voort uit een benchmarkanalyse van vergelijkbare vennootschappen en twee externe studies over de vergoeding van de bestuurders van genoteerde Belgische vennootschappen. Ze houden onder meer rekening met het sinds enkele jaren toenemend aantal taken en de grotere techniciteit van de kwesties die onder de bevoegdheid van de Raad en van zijn gespecialiseerde Comités vallen, evenals met de rol van de Voorzitter in de voorbereiding en de coördinatie van de werkzaamheden van de Raad van Bestuur.

1. Zowel als natuurlijke persoon of in de hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van een Bestuurder-rechtspersoon.

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS - VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2016

(IN €)	BEFIMMO				TOTAAL
	JAARLIJKSE VASTE VERGOEDING	PRESENTIEGELDEN			
		RAAD VAN BESTUUR	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT-COMITÉ	
Alain Devos	50 000	71 250		15 000	136 250
A.V.O. Management BVBA / Annick Van Overstraeten ²	20 000	40 000		7 500	67 500
Sophie Goblet	20 000	42 500	24 000		86 500
Sophie Malarme-Lecloux	20 000	42 500		4 500	67 000
Etienne Dewulf	20 000	47 500		20 000	87 500
Hugues Delpire	20 000	47 500	30 000		97 500
Benoît Godts	20 000	47 500	24 000		91 500
Kadees BVBA / Kurt De Schepper ³	20 000	42 500			62 500
Jacques Rousseaux ⁴	6 667	17 500			24 167
Guy Van Wymersch-Moons	20 000	47 500			67 500
Totaal Bestuurders	216 667	446 250	78 000	47 000	787 917

PRESTATIEDOELEN EN -CRITERIA VAN DE CEO EN VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ VOOR DE BOEKJAREN 2016 EN 2017

Op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité heeft de Raad van Bestuur op 17 februari 2016, volgende terugkerende criteria – die verbonden zijn aan de prestatie van de Vennootschap – vastgelegd voor de evaluatie van de prestatie van de CEO, met hun bijhorend gewicht:

- ◆ courant nettoresultaat per aandeel (30%);
- ◆ operationele marge (15%);
- ◆ bezettingsgraad van de gebouwen (15%);
- ◆ financieringskosten (20%);
- ◆ human resources management (20%).

Voor de CEO werden bijkomende doelstellingen bepaald, die verband houden met de belangrijkste hierboven genoemde doelstellingen en die specifiek verbonden zijn met het boekjaar 2016. Het doelbedrag van zijn variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2016 werd vastgelegd op 200.000 €, met een maximum van 250.000 €.

De Raad van Bestuur heeft dezelfde terugkerende criteria vastgelegd voor de evaluatie van de collectieve prestatie van de andere leden van het Directiecomité. Er werden voor elk bijkomende individuele doelstellingen bepaald die stroken met hun specifieke operationele verantwoordelijkheden. Het doelbedrag van de maximale globale variabele vergoeding werd bepaald op 283.308 € (totaalbedrag voor de drie andere leden van het Directiecomité), met een maximum van 344.563 €, wanneer de doelstellingen overtroffen worden.

Tijdens zijn vergadering van 23 februari 2017 heeft de Raad van Bestuur, op voorstel van het Benoemings- en Remuneratiecomité, beslist om aan de CEO en aan de andere leden van het Directiecomité een variabele vergoeding voor het boekjaar 2016 toe te kennen op basis van de voornoemde evaluatiecriteria, waarvan het bedrag in volgende tabel wordt vermeld.

DIRECTIECOMITÉ - VERGOEDING VOOR HET BOEKJAAR 2016

(IN €)	VASTE VERGOEDING	VARIABLE VERGOEDING ⁵	VERGOEDINGEN NA UITDIENST-TREDING	ANDERE BESTANDDELEN VAN DE VERGOEDING EN DIVERSE VOORDELEN	TOTAAL	CONTRACTUELE VERTREKVERGOEDINGEN
Gedelegeerd Bestuurder						
BDB Management eBVBA ⁶	213 589	75 000			288 589	263 592
Benoît De Blicq ⁷	263 175	150 000	73 228		486 403	486 408
Andere leden van het Directiecomité ⁸	847 539	295 000	150 742	55 482	1 348 763	1 220 000
Totaal Directiecomité	1 324 303	520 000	223 970	55 482	2 123 755	

2. A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten, was een Bestuurder van Befimmo NV tot 26 april 2016. Annick Van Overstraeten was Bestuurder van Befimmo NV van 26 april 2016 tot 14 februari 2017.

3. Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt De Schepper, was een Bestuurder van Befimmo NV tot 26 april 2016. Kurt De Schepper is Bestuurder van Befimmo NV sinds 26 april 2016.

4. Mandaat verstreken op 26 april 2016.

5. De betaling van de variabele vergoeding is gespreid over een periode van 3 jaar, conform de regels voorzien in het remuneratiebeleid.

6. Deze bedragen omvatten de vergoeding die BDB Management eBVBA heeft geïnd voor de mandaten die ze uitoefent, respectievelijk als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo Property Services NV en als Voorzitter van de Raad van Bestuur van Axento SA, beiden dochterondernemingen van Befimmo NV.

7. Deze bedragen komen overeen met de vergoeding die dhr. Benoît De Blicq heeft geïnd als Gedelegeerd Bestuurder van Befimmo NV.

8. Sociale lasten en alle andere lasten ingebrepen. Deze bedragen komen overeen met de vergoedingen ontvangen door mw. Martine Rorif, dhr. Laurent Carlier en mw. Aminata Kaké tussen 1 januari en 31 december 2016. Ze werden gedeeltelijk in de hoedanigheid van loontrekkende betaald tot 16 oktober 2016 en gedeeltelijk in de hoedanigheid van zelfstandige vanaf 17 oktober 2016.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid van Befimmo is de betaling van de toegekende variabele vergoeding in de tijd gespreid en is het deel van de uitgestelde vergoeding afhankelijk van de invulling van de vooraf bepaalde en over drie jaar objectief meetbare prestatiecriteria, als volgt:

- ◆ 50% van de verdiende variabele vergoeding in 2016 wordt in 2017 uitbetaald;
- ◆ 25% van de variabele vergoeding wordt met een jaar verschoven en is betaalbaar in 2018, wanneer de resultaatindicatoren van de Vennootschap aanhoudend presteren in 2016 en 2017;
- ◆ het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal betaalbaar zijn in 2019, opnieuw indien de prestatie goed blijft in de jaren 2016 tot 2018.

Voor het boekjaar 2017 zal de toekenning van de variabele vergoeding van de CEO en van de andere leden van het Directiecomité afhangen van de mate waarin is voldaan aan dezelfde terugkerende criteria als in 2016, met een zelfde gewicht. Ook werden bijkomende individuele doelstellingen bepaald, die verband houden met de voornoemde doelstellingen, volgens de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de CEO en van elk ander lid van het Directiecomité.

Het doelbedrag van de variabele jaarlijkse vergoeding voor het boekjaar 2017 werd als volgt bepaald:

- ◆ voor de CEO: een variabele doelvergoeding van 200.000 € met een maximum van 250.000 €; dit bedrag omvat elke variabele vergoeding die hem zou zijn toegekend door Befimmo NV en/of één van haar dochterondernemingen;
- ◆ voor de drie andere leden van het Directiecomité: een variabele doelvergoeding van 285.000 € met een maximum van 345.000 €.

Na evaluatie zal de betaling van de variabele vergoeding die, desgevallend, zal toegekend worden, ook gespreid worden in de tijd en zal het gedeelte van de vergoeding dat met uitstel wordt uitgekeerd, afhangen van de mate waarin beantwoord is aan vooraf bepaalde en objectief meetbare criteria over drie jaar.

VOORWAARDEN VOOR VERTREKVERGOEDINGEN

Overeenkomstig artikel 554, lid 4 van het Wetboek van Vennootschappen en de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code, bepaalt het remuneratiebeleid van Befimmo dat elke vergoeding wegens vervroegde beëindiging van de overeenkomst in principe niet meer dan 12 maanden bezoldiging mag bedragen (vaste en variabele, berekend op de 12 maanden die de verbreking voorafgaan), of 18 maanden (volgens met redenen omkleed advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité). Als de Vennootschap een overeenkomst afsluit die een vertrekvergoeding bepaalt die boven deze limieten gaat, moet dit afwijkend beding op het vlak van vertrekvergoeding vooraf goedgekeurd worden door de eerste Gewone Algemene Vergadering die volgt op de afsluiting van deze overeenkomst.

Wanneer de overeenkomst die een lid van het Directiecomité met Befimmo NV verbindt, op initiatief van Befimmo NV verbroken wordt vóór de vervaldag, en buiten de contractueel voorziene gevallen waarin geen enkele vergoeding verschuldigd is, heeft het betrokken lid contractueel recht op een vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst. Behoudens tegengestelde bepaling die de partijen overeenkomen, brengt het einde van de overeenkomst tussen Befimmo NV en het betrokken lid mee dat ook de mandaten die dit lid uitoefent bij de dochterondernemingen van Befimmo NV beëindigd worden.

In de managementovereenkomsten die enerzijds Befimmo NV en dhr. De Blicck en anderzijds Befimmo Property Services NV en de eBVBA BDB Management binden, is een geconsolideerde contractuele vertrekvergoeding van 750.000 € bepaald (geconsolideerd totaalbedrag), die als volgt verdeeld is: ze werd vastgelegd op 486.408,08 € in de overeenkomst tussen dhr. Benoît De Blicck en Befimmo NV en op 263.591,92 € in de overeenkomst tussen BDB Management eBVBA en Befimmo Property Services NV. Deze vergoeding stemt overeen met 12 maanden totale (vaste en variabele) doelvergoeding. Befimmo heeft dus geen gebruikgemaakt van de voornoemde afwijkingen.

In het kader van de managementovereenkomsten tussen Befimmo NV en de andere leden van het Directiecomité, en op met redenen omkleed advies van het Benoemings- en Remuneratiecomité, werd contractueel een vertrekvergoeding bepaald, namelijk 200.000 € voor de General Counsel & Secretary General, 420.000 € voor de Chief Financial Officer en 600.000 € voor de Chief Operating Officer.

Voor de eerste twee genoemde leden bedraagt de vertrekvergoeding niet meer dan 12 maanden bezoldiging.

De vergoeding van de Chief Operating Officer bedraagt meer dan 12 maanden vergoeding (maar minder dan 18 maanden). Dit is te verklaren door haar eerder bestaand contract en door haar anciënniteit, gezien de Chief Operating Officer haar loopbaan bij Befimmo in 1997 startte. Er wordt in dat opzicht verwezen naar het punt 7.18 van de Belgische Corporate Code (Code 2009), dat namelijk bepaalt dat een vergoeding van meer dan 12 maanden contractueel mag vastgelegd worden voor een bedrijfsleider, om rekening te houden met het aantal jaren dat hij of zij in zijn of haar vorige functie in dienst was.

Overeenkomstig voornoemd artikel 554, lid 4, zal dit beding worden voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering van 25 april 2017.

TERUGVORDERINGSRECHT

De Vennootschap heeft geen recht voorzien op de terugvordering van de hele of een deel van de variabele vergoeding die aan de CEO of aan de andere leden van het Directiecomité zou toegekend zijn op basis van foute informatie.

VERSLAG OVER DE INTERNE CONTROLE EN DE RISICOBEBEERSYSTEMEN

G4-45 | G4-46 | G4-47

Befimmo organiseerde het beheer van de interne controle en van de risico's van de Vennootschap met de bepaling van haar controleomgeving (algemeen kader onder meer geïnspireerd op het "The Enterprise Risk Management" model, dat het COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) uitwerkte) en het in kaart brengen en rangschikken van de belangrijkste risico's waaraan ze blootgesteld is, de analyse van de mate waarin ze die risico's beheerst en de organisatie van een "controle van de controle". De Vennootschap schenkt tevens bijzondere aandacht aan de betrouwbaarheid van het proces van de verslaggeving en de financiële communicatie.

DE CONTROLE-OMGEVING

Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur richtte in zijn schoot twee Comités op (het Auditcomité en het Benoemings en Remuneratiecomité) en stelde een Directiecomité in.

De Vennootschap is georganiseerd in verschillende afdelingen die uitgezet zijn op een organigram.

De operationele functies worden uitgeoefend in de technische afdelingen (project management, property management en environmental management) en op de commerciële, huurbeheer- en investeringsafdelingen. De ondersteunende functies worden uitgeoefend door de afdelingen boekhouding, controlling, treasury/financiering, legal, algemeen secretariaat, IR en communicatie, corporate sociale responsibility, human resources en ICT.

Elk teamlid heeft een functiebeschrijving.

Er is een procedure voor het delegeren van bevoegdheden, zowel intern (beslissingsbevoegdheden) als extern (teken- en vertegenwoordigingsbevoegdheden). De Raad van Bestuur delegerde een reeks vertegenwoordigings- en beslissingsbevoegdheden aan het Directiecomité, dat in dit kader beschikt over de mogelijkheid om te subdelegeren. Deze mogelijkheid heeft het toegepast met de bepaling van de limieten op het vlak van handelingen en bedragen, die worden vastgelegd per afdeling en naargelang het hiërarchisch niveau van de gemachtigde medewerkers. Deze subdelegaties omvatten een interne procedure voor de goedkeuring van bestellingen en facturen. Het principe van de dubbele handtekening wordt toegepast. Er is ook een specifieke procedure voor de toestemming om facturen te betalen.

Al deze machtigingen hebben formeel vorm gekregen in interne procedures.

Wat de controlefuncties betreft, wordt de compliancefunctie uitgeoefend door de General Counsel & Secretary General (Aminata Kaké). De beheerscontrole valt onder de verantwoordelijkheid van het controllingteam. De CFO (Laurent Carlier) is belast met de functie van het risicobeheer. De interne auditrice (Kathleen Stevens) staat in voor de interne audit.

In het kader van de jaarlijkse afsluiting vullen de Bestuurders en de leden van het Directiecomité van de Vennootschap een individuele vragenlijst in, waarin ze de transacties vermelden die ze als "verbonden partijen" met de Vennootschap zouden uitgevoerd hebben.

De afdeling human resources ziet er op toe dat de vereiste competenties voor elke functie bepaald zijn en dat de procedures voor de jaarlijkse beoordeling van de prestaties en met betrekking tot onder meer de herziening van de vergoedingen worden nageleefd.

Externe actoren

Ook vervullen bepaalde externe betrokkenen een rol in de controleomgeving. Het gaat onder meer om de FSMA, de Commissaris en de onafhankelijke vastgoedexperts.

Organisatie van de interne controle

Het Auditcomité, dat hoofdzakelijk uit onafhankelijke Bestuurders bestaat, heeft een specifieke opdracht inzake de interne controle en het beheer van de risico's van de Vennootschap.

In dit kader baseert het Auditcomité zich met name op de opdrachten die werden uitgevoerd door de interne auditrice, die rechtstreeks aan het Comité rapporteert. De rol, de samenstelling en de werkzaamheden van het Auditcomité staan beschreven in dit hoofdstuk evenals in het intern reglement van het Auditcomité, dat in te zien is op de website van de Vennootschap.

Ethiek G4-56

Er werden een corporate-governancecharter en een ethische code opgesteld en gevalideerd door de Raad van Bestuur. Deze documenten zijn ook in te zien op de website van de Vennootschap.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/BEFIMMO/CORPORATE-GOVERNANCE

Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Deze analyse baseert zich op de update van een studie met het oog op de rangschikking van de grote risico's van de Vennootschap, volgens potentiële impact (belang en geschatte waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen) en om het controleniveau van deze risico's te bepalen. Tijdens het boekjaar 2013 werd een nieuwe versie van de risicomatrix en van hun controleniveau uitgevoerd. Deze matrix vormt het kader voor de interne auditopdrachten, die het Auditcomité jaarlijks herzielt in het kader van een driejarenplan. Het risicoreglement van de Vennootschap voorziet ook in een formele halfjaarlijkse update van de risicofactoren, bij de opmaak van het Halfjaarlijks en van het Jaarlijks Financieel Verslag. Het gaat om een grondige risicoanalyse die de Risk Manager periodiek uitvoert, in samenwerking met de Interne Auditrice en de Compliance Officer. Vervolgens wordt deze update voorgelegd aan en besproken door het Directiecomité. Tot slot wordt dit document voor advies overgemaakt aan het Auditcomité en voor formele goedkeuring aan de Raad van Bestuur.



→ "Risicofactoren, op pagina 1"

Financiële informatie en berichtgeving

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is als volgt georganiseerd: een retroplanning geeft een overzicht van alle taken die moeten gebeuren in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluitingen van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen, evenals hun deadline. De Vennootschap beschikt over een checklist van de stappen die moeten gezet worden door de verschillende afdelingen die bij dit proces betrokken zijn. Onder toezicht van het hoofd boekhouding, verschaft het boekhoudteam de boekhoudkundige cijfers met behulp van de beheerssoftware.

Het Controlling team verifieert de geldigheid van de cijfers die de boekhouding verschaft en brengt driemaandelijkse verslag uit. De cijfers worden op basis van volgende technieken geverifieerd:

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

De financiële rapportering wordt driemaandelijks voorbereid door het Controlling team en besproken met de CFO. Deze rapportering wordt aangevuld met nota's over de operationele activiteiten en vervolgens onder de loep genomen door het Directiecomité.

Het Directiecomité stelt een kalender van de periodieke publicaties voor het jaar op die de Raad van Bestuur goedkeurt. De driemaandelijkse, halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporteringen en ook de bijhorende persberichten/financiële rapporten worden voorgelegd aan en geanalyseerd door het Directiecomité, het Auditcomité en de Raad van Bestuur, die ze afsluit voor hun publicatie. De Commissaris voert een beperkt nazicht ("limited review") van de geconsolideerde rekeningen uit, bij de halfjaarlijkse afsluiting, op 30 juni. Bij de jaarlijkse afsluiting, op 31 december van elk jaar, licht hij de geconsolideerde en statutaire rekeningen door.

Naargelang het type gegevens worden ze bewaard door ontubbeling van de infrastructuur (disk mirroring) en met dagelijkse online back-ups (externe dienstverlener) en wekelijkse opslag op cassettes.

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

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

- ◆ door de interne audit: in de loop van het boekjaar 2016 vonden drie interne audits plaats, met betrekking tot de "Indexering van de huurovereenkomsten", het "Beheer van de huurleegstand" en de "Verdeling van de gemeenschappelijke lasten";
- ◆ door het Auditcomité: in de loop van het boekjaar 2016 heeft het Auditcomité de kwartaalafsluitingen en de specifieke boekhoudkundige verwerkingen onderzocht. Het heeft eveneens de geschillen en de belangrijkste risico's van de Vennootschap onderzocht en de aanbevelingen van de interne audit onder de loep genomen;
- ◆ door de Commissaris, in het kader van zijn beoordeling van de halfjaar- en jaarrekeningen.

De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité ter zake, onder meer via de verslaggeving die dat Comité aan de Raad doet.

In het boekjaar 2016 werd het intern auditreglement niet bijgewerkt.

ANDERE BETROKKENEN

COMMISSARIS

De Commissaris wordt aangeduid met voorafgaand akkoord van de FSMA. Hij oefent een dubbele controle uit. Enerzijds controleert hij en certificeert hij, in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen, de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen. Anderzijds werkt hij, zoals wettelijk is bepaald, mee aan de controle die de FSMA uitvoert. Hij kan van de FSMA ook de opdracht krijgen om te bevestigen dat andere informatie die de FSMA kreeg, juist is.

De Algemene Vergadering van 29 april 2014 van Befimmo verlengde het mandaat van de Commissaris van de Vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel in de Gateway Building, Luchthaven nationaal 1/J te 1930 Zaventem, ingeschreven in het register van rechtspersonen onder het nummer 0429.053.863, RPR Brussel, vertegenwoordigd door dhr. Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor, voor drie maatschappelijke boekjaren.

Het ereloon van de Commissaris voor het boekjaar 2016 bedraagt 72.450 €, excl. BTW. Daarnaast heeft hij in het boekjaar 2016 bijkomende prestaties geleverd, in het kader van zijn wettelijke opdracht, voor een bedrag van 42.788 € excl. BTW. Buiten zijn wettelijke opdracht hebben Deloitte en verbonden vennootschappen in de loop van het boekjaar 2016 prestaties geleverd in verband met andere opdrachten buiten de revisorale opdracht, voor een bedrag van 95.833 € excl. BTW.

De vennootschap Deloitte, vertegenwoordigd door dezelfde revisor, is ook Commissaris van de meeste dochterondernemingen van Befimmo. De erelonen van de Commissaris voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2016 van Fedimmo, Befimmo Property Services, Meirfree en Vitalfree komen op 45.200 € excl. BTW.

Voor de dochteronderneming in het Groothertogdom Luxemburg, Axento SA, wordt de rol van Commissaris vervuld door Deloitte SA, met maatschappelijke zetel aan de rue de Neudorf 560 in 2220 Luxembourg, ingeschreven onder het nummer RCS Luxembourg B 67.895 en met vestigingsvergunning nr. 88607, vertegenwoordigd door de heer Luc Brucher, Partner. De erelonen voor de revisie van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2016 van Axento SA bedragen 11.100 € excl. BTW.

Het mandaat van Commissaris van de dochteronderneming Beway NV werd toevertrouwd aan Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBBA, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, Partner. De erelonen voor de controle van de maatschappelijke rekeningen van het boekjaar 2016 bedroegen 8.000 € excl. BTW.

De berekeningswijze van de vergoeding van de Commissaris hangt af van het type opdracht die hij uitvoerde:

- ◆ voor de revisie van de rekeningen van de vennootschappen van de groep wordt een forfaitair bedrag bepaald;
- ◆ voor de andere opdrachten worden de erelonen vastgelegd op basis van een aantal gepresteerde uren, vermenigvuldigd met een uurtarief, naargelang van de senioriteit van de medewerker die bij de opdracht betrokken is.

De “one-to-one” regel betreffende de prestaties van de Commissaris werd nageleefd.

VASTGOEDEXPERS

Voor het boekjaar 2016 heeft Befimmo beroep gedaan op twee vastgoedexperts, namelijk: Jones Lang LaSalle (vertegenwoordigd door dhr. Rod P. Scrivener - Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en CBRE (vertegenwoordigd door dhr. Pierre van der Vaeren - Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel). Jones Lang LaSalle heeft daarnaast de taak om deze expertises te coördineren.

Deze mandaten werden toegekend conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. Deze opdracht loopt van 1 januari 2015, drie jaar lang, tot 31 december 2017.

Het gaat om bedrijven van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en met internationale faam.

Befimmo heeft ook twee reserve-experts: DTZ-Winssinger & Vennoten (vertegenwoordigd door dhr. Christophe Ackermans – Terhulpseseesteenweg 166, 1170 Brussel) en PricewaterhouseCoopers (vertegenwoordigd door mw. Anne Smolders en de heer Jean-Paul Ducarme - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

Voor het boekjaar 2016 bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald in het kader van hun driemaandelijks waarderings:

- ◆ CBRE Valuation Services: 87.167,50 € excl. BTW;
- ◆ Jones Lang LaSalle: 142.000 € excl. BTW.

Daarnaast bedroegen de erelonen die aan deze experts werden betaald voor occasionele waardebeoordelingen in 2016:

- ◆ CBRE Valuation Services: n.v.t.;
- ◆ Jones Lang LaSalle: n.v.t.

De erelonen van de onafhankelijke vastgoedexperts worden berekend op basis van het aantal gewaardeerde eigendommen, van hun omvang (in m²), of van hun huursituatie (één of meer huurders). De erelonen zijn niet verbonden met de reële waarde van het vastgoed.

FINANCIËLE DIENST

De financiële dienst van de Vennootschap wordt verleend door ING Belgium, die daarvoor in 2016 een vergoeding van 65.347,65 € kreeg (BTW inbegrepen). Deze vergoeding bestaat uit een forfaitair gedeelte, vermeerderd met een variabel gedeelte, naargelang het bedrag van het uitbetaalde dividend.

ONDERZOEK & ONTWIKKELING

Befimmo oefende tijdens het boekjaar O&O-activiteiten uit met betrekking tot het potentieel van verschillende markten evenals tot de evolutie van de werkomgeving en tot de nieuwe diensten aan haar huurders. De middelen die daar werden aan besteed, worden geraamd op 107.000 €.

REGELS TER PREVENTIE VAN BELANGENCONFLICTEN

G4-41 G4-57 G4-58

PRINCIPES

Wat de preventie van belangenconflicten betreft, is Befimmo tegelijk onderworpen aan:

- ◆ wettelijke bepalingen ter zake, die gemeenschappelijk zijn voor alle beursgenoteerde vennootschappen, zoals bepaald in de artikelen 523, 524 en 524ter van het Wetboek van Vennootschappen;
- ◆ een specifiek stelsel volgens artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot GVV's, dat onder meer voorziet in de verplichting om vooraf de FSMA in kennis te stellen van bepaalde verrichtingen die overwogen worden met personen die door deze bepaling beoogd worden, om deze verrichtingen uit te voeren volgens de normale marktvoorwaarden en om deze verrichtingen openbaar te maken;
- ◆ en ook de aanvullende regels voorzien in haar corporate-governancecharter.

Deze regels en hun toepassing in het boekjaar 2016 worden hierna beschreven.

ARTIKEL 523 EN 524TER VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Wanneer een vermogensrechtelijk belang van een Bestuurder rechtstreeks of onrechtstreeks tegengesteld is aan een beslissing of aan een verrichting die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur valt, moet hij dit meedelen aan de andere leden alvorens de Raad beraadslaagt, in toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Zijn verklaring en de redenen die zijn tegengesteld belang aantonen, moeten opgenomen worden in de notulen van de Raad van Bestuur die zal moeten beslissen. De Commissaris van de Vennootschap moet op de hoogte gebracht worden en de betrokken Bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag.

Krachtens artikel 524ter van het Wetboek van Vennootschappen gelden die zelfde regels, mutatis mutandis, voor de leden van het Directiecomité voor de beraadslagingen en beslissingen betreffende de verrichtingen die onder de bevoegdheid van dit Comité vallen. Het intern reglement van het Directiecomité bepaalt daarnaast dat het Directiecomité het punt of het dossier waar het belangenconflict betrekking op heeft, op de agenda van de eerstvolgende vergadering van de Raad van Bestuur moet plaatsen, om te beraadslagen en te beslissen.

De artikels 523 en 524ter van het Wetboek van Vennootschappen voorzien in enkele uitzonderingen op hun toepassing en met name, betreffende de gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de normale marktvoorwaarden en -garanties voor verrichtingen van dezelfde aard.

ARTIKEL 524 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

Wanneer een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (onder voorbehoud van enkele uitzonderingen), bepaalt artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen dat een ad-hoccomité moet opgericht worden dat uit drie onafhankelijke Bestuurders bestaat. Dit Comité moet, met assistentie van een onafhankelijk expert, zijn gemotiveerd oordeel over de overwogen verrichting meedelen aan de Raad van Bestuur, die pas mag beslissen nadat hij kennis nam van dit verslag. De Commissaris moet zijn oordeel geven over de getrouwheid van de gegevens in het advies van het Comité en in het verslag van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur deelt vervolgens in zijn notulen mee of de procedure werd nageleefd en desgevallend de redenen om af te wijken van het advies van het Comité. De beslissing van het Comité, het uittreksel uit de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de Commissaris worden opgenomen in het beheersverslag.

ARTIKEL 37 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 MET BETREKKING TOT GVV'S EN ARTIKEL 8 VAN HET KB VAN 13 JULI 2014 MET BETREKKING TOT GVV'S

Dit artikel legt openbare GVV's onder meer op, en onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie¹, de andere aandeelhouders van een dochteronderneming van de GVV, de Bestuurders, zaakvoerders, leden van het Directiecomité van de openbare GVV. De Vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en de verrichting moet onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd worden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, moet de onafhankelijke vastgoedexpert de reële waarde van het goed schatten, die dan de minimale prijs zal zijn waartegen dit actief kan overgedragen worden, of het maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en deze informatie toelichten in haar Jaarlijks Financieel Verslag.

AANVULLENDE REGELS, BEPAALD IN HET CORPORATE-GOVERNANCECHARTER VAN BEFIMMO G4-41

Regels op het vlak van geheimhouding

Telkens wanneer het strijdig zou zijn met het belang van de aandeelhouders van Befimmo dat de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo een verrichting wenst uit te voeren, wordt hem de voorbereidende informatie niet toegezonden en wordt dit punt genoteerd in een bijlage bij het verslag van de Raad van Bestuur die hem niet wordt meegedeeld. Deze regels worden

opgeheven indien ze geen bestaansreden meer hebben (dat wil zeggen, meestal nadat Befimmo de bewuste verrichting heeft uitgevoerd of er van heeft afgezien).

Beleid betreffende de verrichtingen met een Bestuurder, die niet onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen vallen

Wanneer Befimmo voornemens is om een verrichting aan te gaan met een Bestuurder, een door hem gecontroleerde vennootschap of een vennootschap waarin hij een andere dan een minderheidsparticipatie bezit, en deze verrichting niet onder artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen valt (bijvoorbeeld, omdat het een gewone verrichting betreft die volgens de normale marktvoorwaarden en -garanties wordt uitgevoerd), acht Befimmo het niettemin nodig:

- ◆ dat deze Bestuurder dit aan de andere Bestuurders meldt vóór de beraadslaging van de Raad van Bestuur;
- ◆ dat zijn verklaring en de redenen om artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen niet toe te passen, worden opgenomen in het verslag van de Raad van Bestuur die zich hierover moet uitspreken;
- ◆ dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt van deelneming aan de beraadslaging of stemming over deze verrichting door de Raad van Bestuur;
- ◆ dat, telkens wanneer het strijdig zou zijn met het belang van de aandeelhouders van Befimmo als de betrokken Bestuurder informatie zou krijgen over de voorwaarden waaronder Befimmo bereid zou zijn om de verrichting uit te voeren, hem de voorbereidende nota's niet toegestuurd worden en dat het punt opgenomen wordt in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

In elk geval mag deze verrichting enkel volgens de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. De notulen betreffende de betrokken verrichting moeten echter niet opgenomen worden in het Jaarlijks Financieel Verslag.

Dit beleid is ook mutatis mutandis van toepassing op de verrichtingen tussen een Bestuurder van Befimmo en een van haar dochterondernemingen.

Beleid met betrekking tot verrichtingen met een lid van het Directiecomité

Bovenstaand beleid is eveneens mutatis mutandis van toepassing op de verrichtingen tussen de Vennootschap en haar dochterondernemingen en de leden van het Directiecomité: het betrokken lid van het Directiecomité moet het belangenconflict aan de Raad van Bestuur melden en zijn verklaring moet in de notulen van de Raad van Bestuur die de beslissing zal nemen, opgenomen worden. Deze verrichting mag enkel tegen de normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Bestuurders en "corporate opportunities"

Gezien de Bestuurders van Befimmo benoemd worden op grond van hun competentie en ervaring inzake vastgoed, komt het vaak voor dat zij bestuurdersmandaten in andere vastgoedvennootschappen of in vennootschappen die vastgoedvennootschappen controleren uitoefenen. Het kan dus gebeuren dat

1. Ter herinnering, krachtens het Wetboek van Vennootschappen, wordt deze band verondersteld te bestaan, behoudens tegengesteld bewijs, van zodra er maatschappelijke rechten aangehouden worden die het tiende van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen.

een verrichting die aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd (bijvoorbeeld, de aankoop van een gebouw in het kader van een veilingprocedure), de belangstelling kan wekken van een andere vennootschap waarin een Bestuurder een mandaat uitoefent. Voor dergelijke gevallen, die soms tot functieconflicten kunnen leiden, heeft Befimmo besloten om een procedure toe te passen die grotendeels ontleend is aan deze die artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten voorziet. In het bijzonder meldt de betrokken Bestuurder het bestaan van een dergelijke situatie onmiddellijk aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur en aan de Gedelegeerd Bestuurder.

Eens het risico is geïdentificeerd, onderzoeken de betrokken Bestuurder en de Gedelegeerd Bestuurder samen of de bestaande "Chinese Walls"-procedures, binnen de entiteit waarvan de betrokken Bestuurder deel uitmaakt, mogelijk maken om ervan uit te gaan dat hij, zonder betwisting en onder zijn eigen verantwoordelijkheid, aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur kan deelnemen. Indien dergelijke procedures niet zijn ingevoerd of wanneer de betrokken Bestuurder of de Raad van Bestuur van oordeel zou zijn dat het verstandiger is dat de betrokken Bestuurder zich onthoudt, trekt de laatstgenoemde zich uit het beraadslagings- en beslissingsproces terug; de voorbereidende nota's worden hem niet toegezonden en hij verwijdt zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur zodra het bewuste punt aan de orde komt. Dit punt wordt opgenomen in een bijlage bij de notulen die hem niet wordt overhandigd.

De notulen van de Raad van Bestuur stellen de naleving van deze procedure vast of lichten de redenen toe waarom zij niet werd toegepast.

Deze procedure is niet langer van toepassing zodra het risico niet meer bestaat (bijvoorbeeld omdat de Vennootschap of de concurrerende vennootschap beslist heeft om geen bod uit te brengen).

Desgevallend wordt deze procedure toegepast bovenop artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, namelijk wanneer deze bepaling van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de Bestuurder in kwestie een vermogensrechtelijk tegengesteld belang heeft aan dat van de Vennootschap bij de uitvoering van de verrichting door een andere vennootschap dan de Vennootschap zelf). In dit laatste geval moeten bovendien alle desbetreffende passages uit de notulen van de Raad van Bestuur in het beheersverslag worden opgenomen.

Befimmo heeft geen enkel ander potentieel belangenconflict gedetecteerd.

VERPLICHTE VERMELDINGEN KRACHTENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (ART. 523, 524 EN 524TER)

Tijdens het boekjaar 2016 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen.

Op de zitting van 17 februari 2016 heeft de Raad van Bestuur beraadslaagd over (i) de bepaling van de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap, dhr. Benoît De Blicq, en van de andere Effectieve Bedrijfsleiders, voor het boekjaar 2015, evenals over (ii) de bepaling van de vaste vergoeding en van de prestatiecriteria voor de toekenning van de vergoeding aan de Gedelegeerd Bestuurder en de andere

Effectieve Bedrijfsleiders voor het boekjaar 2016. In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen heeft dhr. De Blicq niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing van de Raad van Bestuur betreffende zijn vergoeding en de bepaling van zijn prestatiecriteria. Het desbetreffende uittreksel van de notulen is hieronder opgenomen.

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van Befimmo van 17 februari 2016

"1.1.1 Melding van een belangenconflict en toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen

Alvorens dit agendapunt te bespreken, maakt dhr. Benoît De Blicq, melding van het bestaan van een mogelijk tegengesteld belang van vermogensrechtelijke aard in de zin van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. De Bestuurder deelt mee dat het belangenconflict voortvloeit uit het feit dat de beslissing die moet genomen worden, betrekking heeft op de bepaling van zijn vaste vergoeding als CEO en Effectief Bedrijfsleider van Befimmo NV voor de boekjaren 2015 en 2016. De Raad van Bestuur neemt akte van deze verklaring en stelt vast dat hij de vergadering verlaat tijdens de beraadslagingen en de besluitvorming die de vergoeding van de CEO betreffen.

(De Gedelegeerd Bestuurder, dhr. Benoît De Blicq, gaat buiten).

1.1.2 Bepaling van de variabele vergoeding van de CEO voor het boekjaar 2015 – Prestatiecriteria en variabele doelvergoeding met betrekking tot het boekjaar 2016

De Voorzitter van het Benoemings- en Remuneratiecomité licht de voorstellen toe die het Benoemings- en Remuneratiecomité deed voor de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder over het boekjaar 2015, evenals de prestatiecriteria en de bedragen van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2016.

Besluiten: Na beraadslaging heeft de Raad van Bestuur, uitgezonderd dhr. Benoît De Blicq, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissing over deze punten:

- ◆ *het voorstel goedgekeurd van het Benoemings- en Remuneratiecomité om aan dhr. Benoît De Blicq, voor zijn functie als Gedelegeerd Bestuurder in 2015, een variabele vergoeding van 150.000 € toe te kennen;*
- ◆ *de belangrijkste prestatiecriteria en -doelen bepaald voor de toekenning van de variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder met betrekking tot het boekjaar 2016: courant nettoresultaat par aandeel (30%), operationele marge (15%), bezettingsgraad van de gebouwen (15%), financieringskosten (20%) en human resources management (20%);*
- ◆ *bijkomende individuele doelstellingen vastgelegd, verbonden aan de voornoemde doelstellingen, in overeenstemming met de specifieke operationele verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd Bestuurder;*
- ◆ *het doelbedrag van de jaarlijkse variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder over het boekjaar 2016 als volgt vastgelegd: een variabele doelvergoeding van 200.000 € met een maximum van 250.000 € in het geval de doelstellingen overschreden worden; dit bedrag omvat elke variabele vergoeding die hem zou worden toegekend (evenals aan de eBVBA BDB Management waarvan hij de enige zaakvoerder is) door Befimmo NV en/of één van haar dochterondernemingen.*

Overeenkomstig het remuneratiebeleid mag het deel van de verdiende variabele vergoeding van de Gedelegeerd Bestuurder tijdens het jaar "N" (het boekjaar waarop de evaluatie betrekking heeft), dat in het eerste jaar (N+1) te betalen is, niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrag van de toegekende variabele vergoeding. 25% van de variabele vergoeding zal met een jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+2, als de resultaatindicatoren van de Vennootschap goed blijven presteren in de jaren N en N+1. Het saldo van 25% van de variabele vergoeding zal met twee jaar uitgesteld worden en betaalbaar zijn in het jaar N+3, ook weer als de prestatie aangehouden blijft voor de jaren N tot N+2 (inbegrepen)."

Tijdens het boekjaar 2016 gaf geen enkele beslissing of verandering aanleiding tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 OP DE GVV'S

In het voorbije boekjaar gaf één dossier aanleiding tot de toepassing van dit artikel, dat werd gemeld aan de FSMA: in het kader van de kapitaalverhoging van 27 september 2016 in contacten met onherleidbaar toekenningsrecht voor de bestaande aandeelhouders, en voor zover nodig, heeft de Vennootschap verklaard dat bepaalde van haar Bestuurders en Effectieve Bedrijfsleiders (in hun hoedanigheid van aandeelhouders), evenals de vennootschap AXA Belgium NV en de vennootschap AG Insurance NV en sommige van hun dochterondernemingen (in hun hoedanigheid van aandeelhouders met een participatieverband met de Vennootschap), de kans zouden krijgen om in te schrijven op de nieuwe aandelen. Er werd bepaald dat de overwogen verrichting in het maatschappelijk belang van de Vennootschap was en spoorde met haar strategie.

Deze verrichting werd uitgevoerd volgens de normale marktvoorwaarden en heeft geen enkel bijzonder voordeel opgeleverd voor de personen die worden bedoeld in artikel 37 §1 van de GVV-wet, ten opzichte van de andere bestaande aandeelhouders.

OPERATIES DIE NIET GEDEKT ZIJN DOOR DE WETTELIJKE BEPALINGEN IN VERBAND MET BELANGENCONFLICTEN, MAAR WEL DOOR HET CORPORATE-GOVERNANCECHARTER VAN BEFIMMO

In toepassing van de regels ter preventie van belangenconflicten die opgenomen zijn in het governancecharter van de Vennootschap:

- ◆ heeft dhr. Benoît Godts, Bestuurder die verbonden is aan AG Real Estate NV, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende een investeringsproject, een voorstel voor een commercieel aanbod en een herontwikkelingsproject die door Befimmo werden onderzocht;
- ◆ heeft dhr. Guy Van Wymersch-Moons, Bestuurder die verbonden is aan AXA Belgium NV, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende twee investeringsprojecten, een offerte-aanvraag en een desinvesteringproject, die Befimmo onderzocht;
- ◆ heeft dhr. Alain Devos, Voorzitter, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende een investeringsproject dat Befimmo onderzocht;

- ◆ heeft mw. Annick Van Overstraeten, onafhankelijk Bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de beslissingen betreffende twee herontwikkelingsprojecten en een offerte-aanvraag die Befimmo onderzocht.

REGELS TER PREVENTIE VAN MARKTMISBRUIK G4-57 G4-58

Principes

Het corporate-governancecharter bevat regels om marktmisbruik te voorkomen, die met name gelden voor de Bestuurders, de leden van het Directiecomité, de medewerkers van Befimmo en voor iedereen die door zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde verrichting over bevoorrechte informatie kan beschikken. Deze regels werden vervolledigd door een gedragscode om de betrokkenen bewust te maken van hun belangrijkste verplichtingen en die de na te leven interne procedures ter zake (de "dealing code") vastlegt. De dealing code wordt bekrachtigd door de Raad van Bestuur en wordt overhandigd aan en getekend door elke medewerker die in dienst treedt, in het kader van een opleiding door de Compliance Officer. De dealing code wordt geregeld geüpdatet om rekening te houden met de evoluties van de regelgeving ter zake. Ze is ook te vinden op de website van Befimmo.



WWW.BEFIMMO.BE/NL/BEFIMMO/CORPORATE-GOVERNANCE

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van genoemde regels teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken. Hij maakt en onderhoudt de lijsten van de personen die over voorkennis beschikken of kunnen beschikken, met name in het kader van specifieke operaties (in dat geval is het verboden om deze informatie bekend te maken en om verrichtingen te doen op de financiële instrumenten die Befimmo uitgeeft) en personen die er op regelmatige basis over zouden kunnen beschikken. Wanneer deze personen transacties willen uitvoeren met financiële instrumenten, uitgegeven door Befimmo moeten zij dit vóór de uitvoering van die transactie schriftelijk melden aan de Compliance Officer. De Compliance Officer zal de betrokkene binnen 48 uur na ontvangst van deze melding meedelen of er redenen zijn om aan te nemen dat deze operatie misbruik van voorkennis is. In voorkomend geval zal hem afgeraden worden deze transactie uit te voeren. Deze regels gelden voor alle Bestuurders, leden van het Directiecomité, medewerkers en bepaalde consultants die geregeld met Befimmo samenwerken. De Bestuurders en de leden van het Directiecomité moeten daarnaast de FSMA melden welke transacties ze voor eigen rekening uitvoeren op de aandelen van de Vennootschap, en dit binnen drie werkdagen na de uitvoering van de betrokken transactie¹.

Tijdens de zogenaamde "gesloten" periodes (namelijk een zekere termijn die de publicatie van de kwartaal-, halfjaar- en jaarresultaten voorafgaat) is het de Bestuurders, de leden van het Directiecomité en medewerkers verboden transacties uit te voeren op de financiële instrumenten van Befimmo.

1. Deze verplichting geldt ook voor de verrichtingen die worden uitgevoerd door natuurlijke of rechtspersonen uitvoeren die er nauw mee verbonden zijn.

Toepassing

De functie van Compliance Officer van Befimmo wordt uitgeoefend door mevrouw Aminata Kaké.

De dealing code van Befimmo werd in 2016 geüpdatet, volgens de nieuwe Europese Verordening met betrekking tot het marktmisbruik ("Market Abuse Regulation")².

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

AANDELENOPTIEPLAN OF AANDELENAANKOOPPLAN

Befimmo heeft tot nu toe geen aandelenoptieplan of aandelenaankoopplan ingesteld en heeft ook geen dergelijke aandelen of opties toegekend aan de leden van haar organen of aan haar medewerkers.

AANDELEN AANGEHOUDEN DOOR DE BESTUURDERS EN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Op 31 december 2016 bezaten volgende niet-uitvoerende Bestuurders (of hun vaste vertegenwoordigers) en volgende leden van het Directiecomité van Befimmo aandelen van Befimmo:

- ◆ Dhr. Laurent Carlier (200 aandelen); en
- ◆ Dhr. Benoît Godts (1.109 aandelen).

ELEMENTEN DIE EEN EFFECT KUNNEN HEBBEN BIJ EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD

Artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglemeerde markt (hierna het KB), verplicht de in deze bepaling opgesomde elementen die mogelijk een effect zouden hebben bij een openbaar overnamebod, te vermelden en in voorkomend geval toe te lichten in het beheersverslag. De bevoegdheden van het bestuursorgaan van Befimmo worden in dit verband in ruime mate beperkt door het statuut van GVV van de Vennootschap.

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

De Raad van Bestuur van Befimmo beschikt over bepaalde machtigingen betreffende het recht om aandelen uit te geven of te kopen (clausule van toegestaan kapitaal en machtiging aangaande aankoop en vervreemding van eigen aandelen).

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

- ◆ krachtens artikel 7 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen, op de data en onder de voorwaarden en modaliteiten die hij zal vastleggen, ten belope van een bedrag van maximum:

1°) 334.464.491,53 €, als de uit te voeren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is met inschrijving in contanten, met een preferentieel inschrijvingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals bepaald in de artikels 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;

2°) 66.892.898,30 €, als de uit te voeren kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in contanten is, bij inschrijving in contanten met onherleidbaar toewijzingsrecht, zoals bepaald door de GVV-wet;

3°) 66.892.898,30 €, voor alle andere vormen van kapitaalverhoging, die niet bedoeld zijn onder bovenstaande punten 1°) en 2°);

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in ieder geval in het kader van het toegestane kapitaal nooit kan verhoogd worden met meer dan 334.464.491,53 €.

Deze machtiging werd verleend voor een duur van vijf jaar vanaf de publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Algemene Vergadering van 26 april 2016, namelijk op 13 mei 2016. Ze wordt vernieuwd bij beslissing van de Gewone Algemene Vergadering. Het gebruik van deze clausule kan leiden tot een aanzienlijke uitbreiding van het eigen vermogen, boven het voornoemde bedrag, wanneer de inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen die de Raad van Bestuur bepaalt, een uitgiftepremie bevat. Op 27 september 2016 werd een bedrag van 37.162.714,82 € aangewend in het kader van de kapitaalverhoging in contanten met opschorting van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders en toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht (situatie bedoeld in punt 2°), zoals hierboven vermeld: het ongebruikte saldo van het toegestane kapitaal voor dergelijke verhoging komt dus op 29.730.183,48 €. Ten gevolge van dit gebruik, bedraagt het resterende totale ongebruikte toegestane kapitaal momenteel 297.301.776,71 €.

- ◆ krachtens diezelfde bepaling en tegen diezelfde voorwaarden is de Raad van Bestuur gemachtigd om converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven (deze machtiging werd eveneens verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 13 mei 2016);
- ◆ conform de artikels 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 11 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur gemachtigd om de volledig volstorte aandelen van Befimmo te verwerven (binnen de wettelijke limieten). Deze machtiging geldt vijf jaar vanaf 26 april 2016 en is voor identieke termijnen verlengbaar;
- ◆ conform hetzelfde artikel 11 van de statuten van Befimmo is de Raad van Bestuur ook “gemachtigd om de eigen, door de vennootschap verkregen aandelen te vervreemden in de volgende gevallen: 1) al dan niet ter beurze, wanneer deze aandelen genoteerd zijn op een gereguleerde markt in de zin van artikel 4 van het Wetboek van Vennootschappen; 2) wanneer de vervreemding plaatsgrijpt op een effectenbeurs of ten gevolge van een verkoopbod gericht aan alle aandeelhouders tegen dezelfde voorwaarden, teneinde de Vennootschap te behoeden voor een ernstig en dreigend nadeel (deze tweede machtiging was echter geldig gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de vergadering van 22 juni 2011 (op 5 juli 2014) en werd sindsdien niet hernieuwd); 3) in alle andere gevallen toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen”.
- ◆ Statutaire of wettelijke beperking van de uitoefening van het stemrecht (KB, art. 34, 5°)

Geen enkele statutaire bepaling beperkt de uitoefening van het stemrecht van de aandeelhouders van Befimmo.

Er wordt overigens aan herinnerd dat conform het Wetboek van Vennootschappen en artikel 28.1 van de statuten, “Elke aandeelhouder zal kunnen deelnemen aan een Algemene Vergadering en er zijn stemrecht uitoefenen: (i) indien de aandelen op zijn naam geregistreerd werden de veertiende dag die de Algemene Vergadering voorafgaat, om 24 uur (middernacht, Belgische tijd), hetzij door de inschrijving ervan in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling. De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving. (ii) en indien de aandeelhouder de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de Algemene Vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de Algemene Vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat aandelen op naam betreft, hetzij door

een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeningsinstelling voor gedematerialiseerde aandelen betreft.”

Deze statutaire bepalingen zijn algemeen en werden niet ingevoerd met het oog op een mogelijk openbaar overnamebod, maar kunnen onrechtstreeks een effect hebben in dit kader, gezien ze formaliteiten bepalen voor de toelating tot de Algemene Vergadering.

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

Conform artikel 12 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GV's moet elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf worden goedgekeurd door de FSMA.

Deze regel kan van invloed zijn in het geval van een openbaar overnamebod, aangezien de bieder de statuten van de Vennootschap niet naar eigen goeddunken kan wijzigen, maar het ontwerp van wijziging zal moeten laten goedkeuren door de FSMA.

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

Het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een zogenaamde “Change of control”-clausule die de bank de gelegenheid biedt om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de Vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben (“Material Adverse Effect”) op de Vennootschap.

Volgende banken hebben een dergelijke clausule voor controlewijziging opgenomen: Bank Degroof, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING, KBC en Agricultural Bank of China (Luxemburg).

Bovendien zijn gelijkaardige clausules die een verhoging van de betaalde coupon voorzien in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, wat dan weer een verlaging van haar rating veroorzaakt, voorzien in de obligatie-uitgifte die Befimmo in april 2011 deed. Zo bevat de overeenkomst inzake de private plaatsing van obligaties die in mei 2012 in de Verenigde Staten werd uitgevoerd, een gelijkaardige clausule die elke belegger het recht geeft om de vroegtijdige terugbetaling van zijn Notes à pari te vragen bij een wijziging van de controle. Al deze clausules betreffende een wijziging van controle werden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

STRUCTUUR EN ORGANISATIE G4-3 G4-17

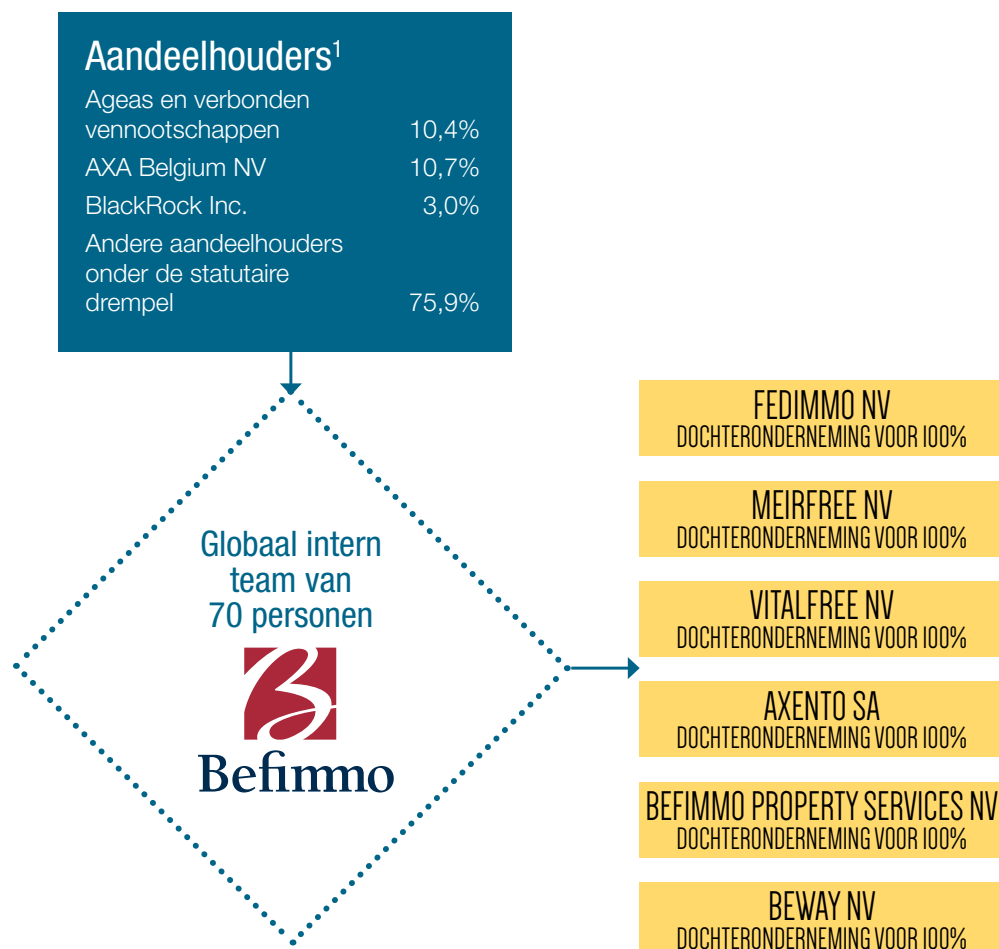
Op 31 december 2016 zijn de dochterondernemingen van de Vennootschap:

- ◆ Fedimmo NV, gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, voor 100% in handen van Befimmo;
- ◆ Beway NV, gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, voor 10% in handen van Befimmo en voor 90% van Fedimmo;
- ◆ Vitalfree NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100% in handen van Befimmo;
- ◆ Meirfree NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100% in handen van Befimmo;

- ◆ Axento SA, naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht, voor 100% in handen van Befimmo; en
- ◆ Befimmo Property Services NV, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, voor 100% in handen van Befimmo.

Daarnaast hebben volgende vennootschappen een participatieverband met Befimmo:

- ◆ Ageas en verbonden vennootschappen, die 10,4% van de Befimmo-aandelen bezitten;
- ◆ AXA Belgium NV, die 10,7% van de Befimmo-aandelen bezit.



De aandeelhouders beschikken niet over verschillende stemrechten.

De spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille per dochteronderneming is gepubliceerd in Bijlage IV van dit Verslag.

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

CENTRAL GATE
BRUSSEL CENTRUM

ACCESSIBILITY

58%

VAN DE WERKENDE BEVOLKING
HECHT BELANG AAN DE
BEREIKBAARHEID
VAN DE WERKPLEK

58%¹ van de werkende bevolking beschouwt de bereikbaarheid van de werkplek via openbaar vervoer als belangrijk.

78%

VAN DE PORTEFEUILLE VAN
BEFIMMO OP MINDER DAN
10 MINUTEN TE VOET
VAN HET OPENBAAR
VERVOER

78%² van de portefeuille van Befimmo ligt op minder dan 10 minuten te voet van het openbaar vervoer, 53%² van de portefeuille op minder dan 5 minuten te voet.

1. Bron: "EUROPEAN OCCUPIER SURVEY" CBRE 2015/2016.

2. Berekend op basis van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille.

FINANCIËLE STATEN

INHOUDSTAFEL

146	GECONSOLIDEERDE REKENINGEN
146	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT
147	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT
148	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
149	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN
150	TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN
150	1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP
150	2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES
157	3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN
158	4. SECTORINFORMATIE
160	5. HUURINKOMSTEN
161	6. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN
162	7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN
163	8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN
163	9. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP
163	10. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN
164	11. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN
164	12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN
164	13. FINANCIËEL RESULTAAT
165	14. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT
166	15. RESULTAAT PER AANDEEL
166	16. GOODWILL
167	17. VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP
168	18. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA
168	19. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA
169	20. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING
169	21. HANDELSVORDERINGEN
169	22. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA
169	23. KAS EN KASEQUIVALENTEN
169	24. OVERLOPENDE REKENINGEN - ACTIVA
170	25. KAPITAAL EN RESERVES
170	26. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN
171	27. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN
172	28. VOORZIENINGEN
172	29. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN
172	30. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN
172	31. OVERLOPENDE REKENINGEN - VERPLICHTINGEN
173	32. KWANTITATIEVE BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN
178	33. PERSONEELSBELONINGEN
180	34. WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN: INFORMATIE VOLGENS DE NORM IFRS 13
183	35. VERBINTENISSEN OP 31 DECEMBER 2016
185	36. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN
186	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
188	STATUTAIRE REKENINGEN
188	STATUTAIRE RESULTATENREKENING
189	STATUTAIRE BALANS
190	TOELICHTINGEN BIJ HET STATUTAIRE EIGEN VERMOGEN

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIGE RESULTAAT (IN DUIZEND €)

G4-EC1

	Nota's	31.12.16	31.12.15
I. (+) Huurinkomsten	5	137 752	140 063
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	6	- 715	- 553
NETTOHUURRESULTAAT		137 037	139 510
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	7	5 727	7 486
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	29 932	29 188
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-28 421	-28 009
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		253	646
VASTGOEDRESULTAAT		144 529	148 820
IX. (-) Technische kosten	7	-8 526	-9 787
X. (-) Commerciële kosten	7	-1 558	- 911
XI. (-) Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	7	-4 049	-5 235
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	7	-2 592	-2 494
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	7	-5 024	-3 691
(+/-) Vastgoedkosten		-21 749	-22 118
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		122 780	126 702
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	9	-10 447	-9 930
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	10	- 596	-1 675
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		111 738	115 098
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	1 154	967
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12	21 121	10 984
OPERATIONEEL RESULTAAT		134 013	127 048
XX. (+) Financiële inkomsten	13	1 608	1 066
XXI. (-) Netto interestkosten	13	-20 759	-25 288
XXII. (-) Andere financiële kosten	13	-2 980	-3 415
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	13	-19 112	- 25
(+/-) Financieel resultaat		-41 243	-27 662
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		92 770	99 386
XXV. (-) Vennootschapsbelasting	14	-2 364	-1 459
(+/-) Belastingen		-2 364	-1 459
NETTORESULTAAT	15	90 406	97 927
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT (€/aandeel)	15	3,82	4,41
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	33	- 153	131
TOTAALRESULTAAT		90 253	98 058

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE STAAT (IN DUIZEND €)

G4-9

ACTIVA	Nota's	31.12.16	31.12.15
I. Vaste activa		2 573 948	2 459 828
A. Goodwill	16	14 494	14 552
C. Vastgoedbeleggingen	17	2 511 658	2 387 806
D. Andere materiële vaste activa	18	2 465	997
E. Financiële vaste activa	19	43 801	54 809
F. Vorderingen financiële leasing	20	1 530	1 664
II. Vlottende activa		39 104	40 406
A. Activa bestemd voor de verkoop	17	-	484
B. Financiële vlottende activa	19	2 911	1 814
C. Vorderingen financiële leasing	20	133	131
D. Handelsvorderingen	21	19 995	21 226
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	11 568	12 996
F. Kas en kasequivalenten	23	153	215
G. Overlopende rekeningen	24	4 344	3 540
TOTAAL ACTIVA		2 613 052	2 500 234
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Nota's	31.12.16	31.12.15
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1 401 349	1 265 295
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		1 401 349	1 265 295
A. Kapitaal	25	357 871	323 661
B. Uitgiftepremies	25	792 641	702 548
C. Reserves	25	219 134	198 497
D. Nettoresultaat van het boekjaar ¹		31 702	40 589
VERPLICHTINGEN		1 211 703	1 234 939
I. Langlopende verplichtingen		564 325	674 530
A. Voorzieningen	28	257	-
B. Langlopende financiële schulden	26	538 747	659 360
a. Kredietinstellingen		242 093	209 080
c. Andere		296 654	450 280
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		-	161 910
<i>EUPP</i>		111 092	103 813
<i>USPP</i>		183 206	182 809
<i>Verkregen waarborgen</i>		2 356	1 749
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	27	25 321	15 169
II. Kortlopende verplichtingen		647 378	560 410
A. Voorzieningen	28	3 831	2 239
B. Kortlopende financiële schulden	26	559 239	464 547
a. Kredietinstellingen		72 261	70 797
c. Andere		486 978	393 750
<i>Obligatie-uitgiftes</i>		161 978	-
<i>Handelspapier²</i>		325 000	393 750
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	27	15	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	29	44 774	56 483
E. Andere kortlopende verplichtingen	30	5 588	4 920
F. Overlopende rekeningen	31	33 932	32 221
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 613 052	2 500 234

1. Het verschil tussen het "Nettoresultaat van het boekjaar" van het Geconsolideerd overzicht van de financiële staat en het "Nettoresultaat" van het Geconsolideerd overzicht van het volledige resultaat stelt het voorschot op dividend voor.

2. Het handelspapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. De Verenootschap beschikt echter over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelspapier.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(IN DUIZEND €)

	31.12.16	31.12.15
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	215	82
Operationele activiteiten (+/-)		
Nettoresultaat van periode	90 406	97 927
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1 154	- 967
Financieel resultaat (zonder variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen)	22 131	27 637
Belastingen	2 364	1 459
Aan het resultaat te onttrekken elementen zonder kaseffecten		
Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-21 121	-10 984
In het resultaat opgenomen variatie van de reële waarde van langlopende financiële activa/verplichtingen (+/-)	19 112	25
Verlies (terugneming) van waarde op handelsvorderingen (+/-)	116	- 50
Goodwill-waardevermindering	-	138
Afschrijving / Verlies (terugneming) van waarde op materiële vaste activa (+/-)	462	374
Aanpassingen van de voorzieningen en de pensioenverplichtingen zonder impact op de kasstroom (+/-)	541	- 484
Betaalde rente	-20 920	-27 397
Betaalde belastingen	-1 176	-1 416
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	90 761	86 263
Beweging van rubrieken in activa ¹	3 240	-8 233
Beweging van rubrieken in verplichtingen ²	-3 881	9 699
WIJZIGING IN WERKKAPITAAL	- 642	1 466
KASSTROMEN VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	90 119	87 729
Investerings (-) / Desinvesteringen (+)		
Vastgoedbeleggingen		
Investerings	-31 492	-29 453
Overdrachten	4 754	7 036
Acquisitie van het Gateway-project	-81 243	-68 461
Andere materiële vaste activa	-1 338	- 662
KASSTROMEN VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-109 318	-91 540
Financiering (+/-)		
Stijging (+) / Daling (-) van de financiële schulden	-33 913	93 142
Europese private plaatsingen van obligaties	7 250	74 000
Terugbetaling retail bond december 2011	-	-110 000
Afdekkingsinstrumenten en andere financiële activa	-	-24 986
Dividendsaldo Befimmo over het vorige boekjaar	-19 798	-19 039
Voorschot op (optioneel) dividend Befimmo over het boekjaar	-58 704	-38 428
Kapitaalverhoging van 27 september 2016	127 257	-
Kosten kapitaalverhoging (-)	-2 953	- 456
Verkoop eigen aandelen	-	29 711
KASSTROMEN VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	19 138	3 944
NETTOWIJZIGING VAN KAS EN KASEQUIVALENTEN	- 62	132
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	153	215

1. Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsvorderingen", "II.E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa" en "II. G. Overlopende rekeningen" op de actiefzijde van de balans.

2. Het gaat voornamelijk om de variatie in de rubrieken "II.D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden" en "II.F. Overlopende rekeningen" op de passiefzijde van de balans.

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZEND €)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto- resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.14	319 066	688 688	175 070	12 624	1 195 448
Bestemming van het resultaat	-	-	12 624	-12 624	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-19 039	-	-19 039
<i>Dividend 2014 Befimmo (saldo)</i>	-	-	-19 039	-	-19 039
Private plaatsing van eigen aandelen van 30 november 2015	- 403	-	29 711	-	29 308
Keuzedividend	4 998	13 859	-	-57 338	-38 481 ³
<i>Voorschot op dividend 2015 Befimmo</i>	-	-	-	-57 338	-57 338
<i>Kapitaalverhoging</i>	4 998	13 859	-	-	18 857
Totaalresultaat	-	-	131	97 927	98 058
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.15	323 661	702 548	198 497	40 589	1 265 295
Bestemming van het resultaat	-	-	40 589	-40 589	-
Uitgekeerd dividend	-	-	-19 798	-	-19 798
<i>Dividend 2015 Befimmo (saldo)</i>	-	-	-19 798	-	-19 798
Kapitaalverhoging van 27 september 2016	34 210	90 094	-	-	124 303
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-58 704	-58 704
<i>Voorschot op dividend 2016 Befimmo</i>	-	-	-	-58 704	-58 704
Totaalresultaat	-	-	-153	90 406	90 253
EIGEN VERMOGEN OP 31.12.16	357 871	792 641	219 134	31 702	1 401 349

3. Het bedrag van -38.481 duizend € vertegenwoordigt de som van, enerzijds het deel van het voorschot op dividend dat in cash werd uitgekeerd, en, anderzijds, de roerende voorheffing op het volledige voorschot op dividend (in cash uitbetaald of ingebracht in het kapitaal van Befimmo).

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

1. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

Befimmo ("de Vennootschap") is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (openbare "GvV"). Ze heeft de vorm van een "Naamloze Vennootschap". Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Waversesteenweg 1945 te 1160 Brussel (België).

De afsluitingsdatum van de boekjaren van de Vennootschap werd vastgelegd op 31 december. Befimmo heeft een participatie van 100%, rechtstreeks of onrechtstreeks, in haar dochterondernemingen Axento SA, Befimmo Property Services NV, Beway NV, Fedimmo NV, Meirfree NV en Vitalfree NV. Alle dochterondernemingen van Befimmo sluiten hun rekeningen af op 31 december.

De Vennootschap legt geconsolideerde financiële staten per 31 december 2016 voor. De Raad van Bestuur van Befimmo NV heeft de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 14 februari 2017 en hun publicatie goedgekeurd op 23 februari 2017.

De activiteiten van de Vennootschap zijn uitsluitend gericht op het ter beschikking stellen van kantoorgebouwen en de bijhorende dienstverlening.

Op 31 december 2016 bestonden de ter beschikking gestelde gebouwen uit kwaliteitsvolle kantoorgebouwen in België, vooral in Brussel en in de voornaamste Belgische steden, en in het Groothertogdom Luxemburg, die voor twee derde verhuurd zijn aan openbare instellingen en voor het overige aan Belgische bedrijven en multinationals.

De Vennootschap is genoteerd op Euronext Brussels.

2. VOORNAAMSTE BOEKHOUDPRINCIPES

2.1 VOORSTELLINGSBASIS

De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld conform het IFRS-referentiesysteem (International Financial Reporting Standards) dat de Europese Unie goedkeurde en toepast. Ze worden voorgesteld in duizend euro en afgerond op het dichtste duizendtal, tenzij anders vermeld. De boekhoudprincipes werden coherent toegepast voor de voorgestelde boekjaren.

Voor de opmaak van haar geconsolideerde financiële staten per 31 december 2016 heeft de Vennootschap de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties bestudeerd en, desgevallend, toegepast die van kracht werden tijdens dit boekjaar dat op 1 januari 2016 begon, namelijk:

- ♦ Verbeteringen aan de IFRS (2010-2012) (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 februari 2015), die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Verbeteringen aan de IFRS (2012-2014) (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016), die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen – Toepassing van de consolidatievrijstelling (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016) die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerving van een participatie in een gemeenschappelijke onderneming (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016) die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Initiatief op het gebied van informatievervalsing (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016) die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016) die geen invloed hadden op de financiële staten;
- ♦ Aanpassingen aan IAS 19 Personeelsbeloningen – Bijdragen van de werknemers (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 februari 2015) die geen invloed hadden op de financiële staten; en
- ♦ Aanpassingen aan IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Vermogensmutatiemethode (van toepassing voor de boekjaren vanaf 1 januari 2016), die geen invloed hadden op de financiële staten.

Daarnaast heeft de Vennootschap niet gekozen voor de vervroegde toepassing van de nieuwe of aangepaste normen en interpretaties die werden uitgegeven vóór de datum van de afsluiting van de geconsolideerde financiële staten, maar die in voege treden na de afsluiting van het boekjaar op 31 december 2016, namelijk:

- ◆ Norm IFRS 9 – *Financiële instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen die de verwerking van de financiële instrumenten herstructureren. De invloed van deze nieuwe bepalingen zou onder meer betrekking kunnen hebben op het model voor de waardering van de waardeverliezen op de handelsvorderingen, evenals op de optie van de reële waarde op de financiële schulden. De norm IFRS 9 is van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2018.
- ◆ Norm IFRS 15 – *Opbrengsten uit contracten met klanten*, die de methodes toelicht voor de boekhoudkundige verwerking en de waardering van de omzet, ter vervanging van de normen IAS 18 en IAS 11, evenals de bijhorende interpretaties. Gezien de opbrengsten van de groep echter hoofdzakelijk voortvloeien uit huurovereenkomsten die uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van de norm IFRS 15, zou de eventuele invloed beperkt moeten zijn. Deze nieuwe norm is van toepassing op de boekjaren vanaf 1 januari 2018.
- ◆ Norm IFRS 16 – *Leases*, die de norm IAS 17 en ook de bijhorende interpretaties vervangt en die oplegt om op de balans van de huurder alle huurovereenkomsten te boeken, met enkele beperkte uitzonderingen. Voor de verhuurder zijn de wijzigingen door deze norm zodanig beperkt dat de verwachte boekhoudkundige impact voor de groep gering is. IFRS 16 is toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019. De nieuwe norm werd nog niet goedgekeurd op Europees niveau.
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 10 en IAS 28 – *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture*, die geen invloed zouden moeten hebben op de financiële staten. De datum van invoeging van deze aanpassingen werd uitgesteld zodat de toepassing op Europees niveau ook werd uitgesteld.
- ◆ Verbeteringen aan de IFRS (2014-2016) (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017 of 2018, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 2 – *Op aandelen gebaseerde betalingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- ◆ Aanpassingen aan IAS 7 – *Kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatievervalsing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau). In toepassing van deze aanpassingen, zal de groep in de toelichtingen een reconciliatie uitvoeren met de verschillen in haar verplichtingen die afkomstig zijn van de financieringsactiviteiten.
- ◆ Aanpassingen aan IAS 12 – *Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).
- ◆ Aanpassingen aan IAS 40 – *Vastgoedbeleggingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau). Deze norm zou geen impact moeten hebben op de rekeningen van de Vennootschap.
- ◆ IFRIC 22 – *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen* (toepasbaar voor de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd op Europees niveau).

De activa en verplichtingen van Befimmo worden grotendeels tegen hun reële waarde geboekt in de IFRS-balans.

De actiefzijde van de balans bestaat hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen, die door onafhankelijke experts geschat worden en tegen hun reële waarde worden geboekt. De meeste andere activarubrieken zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

De passiefzijde van de balans (verplichtingen) bestaat hoofdzakelijk uit financiële schulden. Van de financiële schulden met vlottende rentevoeten is de nominale waarde gelijk aan hun reële waarde, terwijl de schulden met vaste rentevoet ofwel tegen hun reële waarde geboekt worden (geraamd op basis van een actualisatieberekening van de toekomstige stromen – deze uitzondering (boeking tegen reële waarde) werd enkel gehanteerd voor de USPP-schuld (private obligatieplaatsing in de Verenigde Staten), omdat voor deze schuld een specifieke indekking van de rentevoet en de wisselkoers werd afgesloten die ook tegen reële waarde gewaardeerd wordt), ofwel tegen de geamortiseerde kostprijs in de rekeningen geboekt worden (dat geldt voor één obligatie-uitgifte, voor de Europese private plaatsingen en voor de schulden die verbonden zijn aan de overdrachten van vorderingen van toekomstige huurinkomsten en toekomstige vruchtgebruikvergoedingen). De andere rubrieken van de verplichtingen zijn kortlopend en dus is hun nominale waarde omzeggens gelijk aan hun reële waarde.

2.2. ALGEMENE CONSOLIDATIEPRINCIPES

De termen die voor de geconsolideerde financiële staten worden gehanteerd, moeten als volgt begrepen worden:

Dochteronderneming

Een dochteronderneming is een deelneming waar de Vennootschap controle over heeft, conform de norm IFRS 10 §7, i.e. wanneer:

- ◆ ze macht over de deelneming heeft;
- ◆ ze het recht heeft, of blootgesteld wordt aan veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- ◆ ze over de mogelijkheid beschikt om haar macht te gebruiken om de rendementen die ze uit de deelneming haalt, te beïnvloeden.

Een dochteronderneming wordt geconsolideerd door globale integratie op de datum waarop de Vennootschap de controle heeft. Ze wordt gedeconsolideerd op de datum waarop deze controle stopt.

Gezamenlijk gecontroleerde entiteit

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit is een entiteit waarover de Vennootschap en één of meer andere aandeelhouders gezamenlijk controle uitoefenen op basis van een contractueel akkoord.

Een gezamenlijk gecontroleerde entiteit wordt geboekt volgens de methode van de vermogensmutatie, vanaf de datum waarop de Vennootschap een gezamenlijke controle uitoefent en tot op het ogenblik dat deze ophoudt.

Geassocieerde ondernemingen

Een geassocieerde onderneming is een onderneming waarop de Vennootschap een duidelijke invloed uitoefent, zonder ze echter te controleren. Ze wordt boekhoudkundig verwerkt volgens de methode van de vermogensmutatie.

Uit de consolidatie uitgesloten transacties

De saldi en de intragroeptransacties, alsook de latente winsten die uit intragroeptransacties resulteren, worden uitgesloten bij de opstelling van de geconsolideerde financiële staten. De latente winsten die resulteren uit transacties met gezamenlijk gecontroleerde entiteiten worden uitgesloten in verhouding tot het belang van de Vennootschap in deze ondernemingen.

De latente verliezen worden op dezelfde manier als de latente winsten uitgesloten, maar alleen voor zover er geen aanwijzing van een eventuele waardevermindering is.

2.3. BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Wanneer de Vennootschap de controle van een activiteit overneemt, zoals gedefinieerd in de norm IFRS 3 – *Bedrijfscombinaties*, worden de activa, verplichtingen en eventueel identificeerbare verplichtingen van de verworven activiteit afzonderlijk geboekt tegen hun reële waarde.

Het verschil tussen enerzijds de reële waarde van de aan de verkoper overgedragen vergoeding en anderzijds het aandeel in de reële waarde van het verworven netto-actief, wordt als goodwill op het actief van de balans geboekt.

Indien dit verschil negatief is, wordt dit surplus (vaak “negatieve goodwill” of “badwill” genoemd), na bevestiging van de waarden, onmiddellijk in het resultaat geboekt.

De kosten in verband met de verwerving, zoals de erelonen van de adviseurs, worden rechtstreeks als last geboekt. De goodwill is onderworpen aan een minstens jaarlijks uit te voeren waardeverminderingstest, overeenkomstig de norm IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa*.

2.4. VREEMDE VALUTA

Transacties in vreemde valuta

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

Monetaire activa en verplichtingen die in vreemde valuta werden uitgedrukt, worden bij de opmaak van de financiële staten tegen slotkoers omgerekend. De winsten of verliezen die uit deze omrekening voortvloeien, worden in de resultatenrekening geboekt.

De verliezen en winsten die ontstaan uit de transacties in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening als “Financieel resultaat” opgenomen.

Buitenlandse activiteiten

In het kader van de consolidatie worden de activa en verplichtingen van de activiteiten buiten de eurozone omgerekend in euro tegen de slotkoers bij de opmaak van de financiële staten. De resultaten worden omgerekend in euro tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode.

De omrekeningsverschillen die daaruit volgen, worden in het eigen vermogen opgenomen in de rubriek “Omrekeningsverschillen”.

2.5. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa worden geboekt indien het waarschijnlijk is dat de daaraan toe te schrijven verwachte toekomstige economische voordelen naar de Vennootschap zullen gaan, en indien hun kostprijs op een betrouwbare manier kan geschat worden. Ze worden initieel tegen hun kostprijs gewaardeerd en vervolgens gewaardeerd aan de hand van aftrek van de geaccumuleerde afschrijvingen en van de waardeverminderingen van hun kostprijs.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de best mogelijke schatting van hun nuttigheidsduur. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële vaste activa worden ten minste jaarlijks herzien, op het eind van het boekjaar.

2.6. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.6.1. ALGEMENE PRINCIPES

Vastgoed dat beschikbaar is voor verhuring en in renovatie is, wordt als een vastgoedbelegging geboekt.

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste boeking gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de verbonden transactiekosten en de niet-verrekenbare BTW. Voor gebouwen die worden verworven door fusie, splitsing of inbreng van een activiteitstak, worden de belastingen op de mogelijke meerwaarden op de overgenomen entiteiten opgenomen in de kostprijs van de betrokken activa. Na de eerste boeking worden vastgoedbeleggingen tegen hun reële waarde gewaardeerd. De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening. De correctie op de mutatierechten verbonden aan de verdere evolutie van de reële waarde of aan de realisatie van een gebouw wordt onrechtstreeks vastgelegd bij de bestemming van de reserves.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur wordt eveneens tegen de reële waarde geboekt.

Een onafhankelijke expert bepaalt de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille (ook "waarde akte in handen" genoemd). Deze waardering is gebaseerd op de contante waarde van de nettohuuropbrengsten in overeenstemming met de "International Valuation Standards die het "International Valuation Standards Committee" opstelde. Dit wordt nader toegelicht in het overeenkomstige verslag van de expert. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt berekend door van de investeringswaarde de uitgaven en belastingen (registratierechten en/of belasting op de toegevoegde waarde, notariskosten, enz.) die de investeerder moet betalen om het eigendom te verwerven, af te trekken. Uit de verschillende transacties die op de markt worden genoteerd, blijkt dat deze transactiekosten gemiddeld 2,5%¹ bedragen voor vastgoed dat meer dan 2,5 miljoen € kost, en 10% of 12,5% voor vastgoed dat minder kost dan 2,5 miljoen €, naargelang de ligging.

Aan het einde van elk boekjaar bepaalt de onafhankelijke expert gedetailleerd de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille. Bij de kwartaalafsluitingen past de expert zijn waardebeoordeling aan in overeenstemming met de marktevolutie en de specifieke kenmerken van het vastgoed. Alle winsten of verliezen die voortvloeien uit een verandering in de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt, ook deze die uit de eerste waardering resulteren.

2.6.2. COMMISSIES BETAALD AAN DE VASTGOEDMAKELAARS EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

De initiële boekwaarde van de activa bevat de commissies verbonden aan de verwerving van vastgoedbeleggingen. Dit geldt ook bij de aankoop van aandelen van een vastgoedonderneming, een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen of een inbreng van activa door fusie of overname van een vastgoedonderneming. Wanneer door de transactie echter een bedrijfscombinatie ontstaat, worden de bijhorende kosten rechtstreeks als lasten geboekt in de resultatenrekening.

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

2.6.3. WERKEN UITGEVOERD AAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Verbeteringswerken

Het gaat om werken die nu en dan worden uitgevoerd om vastgoed functioneler te maken of om het comfort gevoelig te verbeteren, waardoor de huur kan stijgen en dus ook de geschatte huurwaarde kan verhogen.

De kosten van deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het betrokken gebouw, in zoverre de onafhankelijke expert erkent dat de waarde van het vastgoed door deze werken toenam.

Voorbeeld: installatie van airconditioning in een gebouw dat nog niet met dergelijk systeem was uitgerust.

Uitgebreide renovatiewerken

Het betreft werken die op het einde van de levenscyclus van het gebouw worden uitgevoerd om het grondig te renoveren volgens de moderne technieken, meestal met behoud van de bestaande structuur.

De kosten voor deze werken worden opgenomen in de boekwaarde van het gebouw.

Overeenkomstig de norm IAS 23 – *Financieringskosten* worden de kosten voor leningen geïmmobiliseerd en op de activazijde van de balans geboekt in de rubriek "Vastgoedbeleggingen", voor zover het gebouw in kwestie in deze periode geen opbrengsten oplevert. In die zelfde logica worden de onroerende voorheffingen, heffingen en andere vastgoedkosten op projecten (vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening) die geen inkomsten genereren, op de actiefzijde van de balans geboekt.

Onderhouds- en herstellingswerken

Uitgaven met betrekking tot onderhoud en herstellingswerken die geen extra functies of comfort toevoegen aan het vastgoed, worden als last geboekt op de resultatenrekening.

2.6.4. VASTGOEDBELEGGINGEN VOOR EIGEN GEBRUIK DOOR DE EIGENAAR

Een vastgoedbelegging die de eigenaar beslist zelf te betrekken, wordt herschikt in de materiële vaste activa. Haar reële waarde op de datum van de herschikking wordt dan haar kostprijs voor de boekhoudkundige verwerking.

Indien de Vennootschap slechts een beperkt deel van haar eigen gebouw zelf gebruikt, wordt dit volledig tegen reële waarde als een vastgoedbelegging gewaardeerd.

1. Gemiddeld niveau van kosten betaald op de transacties zoals genoteerd door de experts op de Belgische markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in het persbericht dat de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

2.7. OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte nuttigheidsduur van het actief. De nuttigheidsduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien bij de afsluiting van het boekjaar.

De nuttigheidsduur voor de verschillende types activa is:

- ◆ Computeruitrusting: 3 jaar;
- ◆ Meubilair en kantooruitrusting: 5 jaar;
- ◆ Kantoorinrichting: 10 jaar ;
- ◆ Geleasde uitrusting: duur van het contract.

2.8. FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa zijn in de balans opgenomen bij de vlottende of vaste activa, op basis van de intentie of de waarschijnlijkheid dat ze binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum worden gerealiseerd.

Er zijn vier types financiële activa: (i) de activa die aangehouden worden tot het einde van hun looptijd, (ii) de activa die worden geboekt tegen hun reële waarde op de resultatenrekening, (iii) de voor verkoop beschikbare activa en tot slot (iv) de leningen en vorderingen.

(i) De tot einde looptijd aangehouden activa

Dit zijn niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen en een vaste looptijd, waarvan de Vennootschap stellig voornemens en in staat is om ze aan te houden tot het einde van hun looptijd. De tot einde looptijd aangehouden beleggingen worden gewaardeerd tegen de kostprijs, die volgens de effectieve-rentemethode wordt afgeschreven.

(ii) De aan hun reële waarde geboekte activa op de resultatenrekening

Deze activa omvatten:

- ◆ de voor handelsdoeleinden aangehouden activa, d.w.z. activa voornamelijk verworven met het doel ze op korte termijn weer te verkopen;
- ◆ de activa waarvan het management beslist ze te boeken volgens de optie van de reële waarde, in overeenstemming met de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*.

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

(iii) De voor verkoop beschikbare activa

Dit zijn niet-afgeleide financiële activa die ofwel tot deze categorie behoren, ofwel in geen enkele andere categorie zijn ingedeeld.

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

(iv) Leningen en vorderingen

Het gaat om de niet-afgeleide financiële activa met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd zijn op een actieve markt. Ze ontstaan wanneer de Vennootschap rechtstreeks middelen verleent aan een schuldenaar, zonder intentie om de vordering te verhandelen.

Leningen en vorderingen worden tegen hun geamortiseerde kostprijs geboekt, wat overeenstemt met de nominale waarde waarvan enerzijds een relevante reserve voor dubieuze debiteuren wordt afgetrokken, en waar anderzijds geaccumuleerde afschrijvingen worden aan toegevoegd of van afgetrokken, die volgens de effectieve-rentemethode worden toegepast op het eventuele verschil tussen het initiële bedrag en het bedrag op de vervaldatum. Het bedrag van deze reserve wordt in de resultatenrekening opgenomen.

De afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Vennootschap gebruikt afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om haar blootstelling aan de risico's verbonden aan de schommelingen van de rentevoeten en wisselkoersen die voortvloeien uit de financiering van haar activiteiten af te dekken. De Vennootschap houdt geen derivaten aan noch geeft zij derivaten uit voor transactie-doelstellingen.

Derivaten die niet in aanmerking komen voor indekkingsboekhouding (volgens de IFRS-normen) worden echter verwerkt als "Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

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

Bij aanvang van de dekking wordt het derivaat ingedeeld als (i) een dekking tegen de wijzigingen in de reële waarde van geboekte activa of verplichtingen of van een vaststaande toezegging of als (ii) een dekking van mogelijke toekomstige kasstromen. Op basis van deze criteria worden de wijzigingen in de reële waarde van de derivaten als volgt geboekt:

(i) Reële-waarde-indekking

Wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, net als de wijzigingen in de reële waarde van het ingedekte actief of de ingedekte verplichting die verbonden zijn met het afgedekte risico.

(ii) Kasstroomindekking

Het effectieve deel van de wijzigingen in de reële waarde van deze derivaten wordt onder het eigen vermogen geboekt via de andere elementen van het volledige resultaat.

De geaccumuleerde bedragen in het eigen vermogen worden overgebracht naar de resultatenrekening die overeenstemt met de periodes waarin de ingedekte kasstromen de resultatenrekening beïnvloeden.

De winst of het verlies verbonden met het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de resultatenrekening geboekt.

Wanneer een indekkingsinstrument vervalt of verkocht wordt, of wanneer een dekking niet langer voldoet aan de criteria van indekkingsboekhouding, worden de geaccumuleerde winsten en verliezen die op dat moment in het eigen vermogen opgenomen zijn, geboekt in de resultatenrekening wanneer de verbintenis of de ingedekte kasstroom uiteindelijk wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer de afgedekte kasstromen niet meer verwacht worden, wordt de geaccumuleerde winsten of verliezen onmiddellijk overgeboekt van het eigen vermogen naar de resultatenrekening.

Hoewel bepaalde afgeleide instrumenten een economische dekking waarborgen, beantwoorden ze niet aan de voorwaarden van de indekkingsboekhouding volgens norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*. De wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide instrumenten die niet beantwoorden aan de criteria van de indekkingsboekhouding worden onmiddellijk in de resultatenrekening verwerkt.

2.9. VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

Vastgoed wordt als bestemd voor verkoop beschouwd wanneer het beantwoordt aan de criteria die worden bepaald in de norm IFRS 5 – *Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten*. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen.

2.10. HANDELSVORDERINGEN

Handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun geamortiseerde kostprijs (zie sectie 2.8. (iv) hiervoor).

2.11. KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

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

2.12. WAARDEVERMINDERINGEN

De Vennootschap herziet op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van de materiële en immateriële vaste activa (behalve de vastgoedbeleggingen) om na te gaan of er een relevante aanwijzing is waaruit een waardeverlies van een actief blijkt. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest uitgevoerd.

Dit gebeurt jaarlijks systematisch op de kasstroomgenererende eenheden (KGE) of de KGE-groepen waaraan de goodwill werd toegerekend in het kader van een bedrijfscombinatie.

Een waardeverminderingstest vergelijkt de boekwaarde van een actief of van een KGE (of KGE-groep) met zijn realiseerbare waarde, die overeenkomt met het hoogste bedrag tussen enerzijds zijn reële waarde, verminderd met de verkoopkosten, en anderzijds zijn nuttigheidswaarde. Deze laatste notie is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het gebruik van een actief of een KGE (KGE-groep).

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

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

Daarnaast herziet de Vennootschap op elke afsluitingsdatum de boekwaarde van haar andere financiële activa en noteert in voorkomend geval een gepaste waardevermindering.

2.13. KAPITAAL

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

De dividenden worden geboekt als een verplichting wanneer ze door de Algemene Vergadering van aandeelhouders toegekend worden. De aangehouden eigen aandelen worden tegen hun historische waarde geboekt op het debet van de rekening "Eigen aandelen (-)" in het eigen vermogen.

2.14. RENTEDRAGENDE LENINGEN

Algemeen worden leningen initieel opgenomen tegen het bedrag van de ontvangsten, verminderd met de opgelopen transactiekosten. Daarna worden ze tegen de geamortiseerde kostprijs gewaardeerd. Elk verschil tussen de netto-ontvangsten en de terugbetaalwaarde wordt als resultaat geboekt, volgens de effectieve-rentemethode.

Daarnaast worden de leningen uitgedrukt in vreemde valuta gedekt door een dekking van het wisselkoersrisico (en eventueel van het rentevoetrisico), via Cross Currency Swaps. Ze worden dan gewaardeerd tegen hun reële waarde, net als de dekkingen die eraan toegewezen zijn.

2.15. HANDELSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

Handelsschulden en andere schulden worden tegen hun geamortiseerde kostprijs gewaardeerd.

2.16. PERSONEELSBELONINGEN

Er bestaan twee types aanvullende pensioenstelsels in de Vennootschap.

A. Aanvullend pensioenstelsel met vaste bijdragen

Deze groepsverzekering voorziet enkel in werkgeversbijdragen. De toegezegde vaste bijdragen die in het kader van deze nieuwe groepsverzekering worden betaald, worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en zijn inbegrepen in de personeelskosten.

In het huidige Belgisch wetgevend kader moet dit plan technisch worden behandeld als een plan met vaste prestaties, gezien de verplichting van de werkgever om zijn medewerkers een minimaal rendement te garanderen.

B. Aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties

Dit stelsel wordt gefinancierd door bijdragen die de Vennootschap betaalt aan de verzekeringsmaatschappij, en ook door de betaling van vastgestelde bijdragen aan diezelfde verzekeringsmaatschappij in het kader van een groepsverzekering.

Het aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties is een pensioenplan dat het bedrag bepaalt dat de werknemer zal ontvangen bij zijn pensioen, op grond van zijn diensttijd en loon.

In het kader van het vroeger pensioenstelsel worden ook vaste bijdragen tot de groepsverzekering betaald door de Vennootschap en door de medewerkers (boven een zekere vergoeding) aan een verzekeringsmaatschappij. De bijdragen worden geboekt als lasten wanneer ze verschuldigd zijn en worden opgenomen bij de personeelskosten.

Het in de balans geboekte bedrag voor de pensioenstelsels met vaste prestaties is gebaseerd op actuariële berekeningen (volgens de projected unit creditmethode). Het vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de uitkeringsverplichting, in het kader van de vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het regime.

Indien het bedrag positief is, wordt een voorziening aangelegd op de passiefzijde. Deze vertegenwoordigt de toeslag die de Vennootschap aan haar werknemers zou moeten betalen bij hun pensioen. Is dit bedrag negatief, dan wordt in principe enkel een actief opgenomen op de balans als de Vennootschap in de toekomst voordeel kan halen uit deze overfinanciering van het plan ("actiefplafond"). De kosten van de diensten die tijdens het boekjaar geleverd werden, evenals de financiële kosten van de verplichtingen, de ontvangen interesten van de activa en de financiële kost van het actiefplafond worden geboekt onder het nettoresultaat over het boekjaar.

De actuariële verschillen door gewijzigde hypothesen of op basis van ervaring, het rendement van de activa van het stelsel (buiten het bedrag in nettorente) evenals de eventuele impact van het actiefplafond (buiten het bedrag in nettorente) worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt via de andere elementen van het volledige resultaat.

2.17. VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer aan volgende drie voorwaarden voldaan is:

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

Het bedrag dat als voorziening wordt geboekt, is de best mogelijke schatting van de uitgave die nodig is om de bestaande verplichting op de afsluitingsdatum van de balans af te wikkelen.

2.18. OPBRENGSTEN

De huuropbrengsten uit gewone huurovereenkomsten worden lineair geboekt als opbrengst over de duur van de huurovereenkomst.

Aan de klanten toegekende huurvrije periodes of andere voordelen worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. Een annulering van deze spreiding wordt uitgevoerd in de rubriek "Andere operationele opbrengsten en kosten" van de resultatenrekening.

2.19. WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

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

2.20. BELASTING OP HET RESULTAAT

De belasting op het resultaat van het boekjaar bestaat uit de courante belasting en de uitgestelde belasting. Belastingen worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking hebben op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen in het eigen vermogen opgenomen. De courante belasting bestaat uit de verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals uit alle aanpassingen van de betaalde (of terug te vorderen) belastingen in verband met de vroegere jaren. Ze wordt berekend volgens het belastingtarief dat op de afsluitingsdatum geldt.

De uitgestelde belasting wordt aan de hand van de balansmethode (liability method) berekend op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief of een verplichting en hun boekwaarde in de financiële staten. Deze belasting wordt bepaald op grond van de belastingtarieven die naar verwachting van toepassing zullen zijn wanneer het actief zal gerealiseerd worden of wanneer de verplichting afgewikkeld is.

De uitgestelde belastingvordering wordt enkel geboekt in zoverre het waarschijnlijk is dat voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om de tijdelijke verschillen te verrekenen.

3. SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

3.1. SIGNIFICANTE BEOORDELINGEN BETREFFENDE DE BOEKHOUDMETHODES VAN DE VENNOOTSCHAP

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

3.2. BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

Schatting van de reële waarde en van de nuttigheidswaarde van vastgoedbeleggingen

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

Geschillen en onzekerheden

De Vennootschap is, en kan dat in de toekomst zijn, verwickeld in gerechtelijke procedures. Tot op vandaag is Befimmo als eiseres of verweerster betrokken bij een aantal gerechtelijke procedures die globaal (volgens de informatie waarover de Vennootschap op de datum van dit Verslag beschikt) geen belangrijke weerslag kunnen hebben op Befimmo. Het is namelijk zeer onwaarschijnlijk dat de eventueel eruit resulterende verplichtingen zich realiseren en/of betrekking hebben op onaanzienlijke bedragen. Befimmo meldt dat de gerechtelijke procedure in verband met de toekenning van de overheidsopdracht voor de terbeschikkingstelling van een gebouw voor de huisvesting van de Federale Overheidsdienst Financiën ("FOD Financiën") in Luik, die in 2009 werd ingeleid, aan de gang is¹. Intussen werden alle gerechtelijke beroepen in verband met de toekenning van de vergunning (bij de Raad van State) verworpen.

1. Voor meer informatie, gelieve pagina 17 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 te raadplegen (www.befimmo.be).

4. SECTORINFORMATIE

Befimmo heeft een vastgoedportefeuille die voor 100% uit kantoren bestaat¹.

Geografisch (gebaseerd op de reële waarde van de gebouwen, buiten activa aangehouden voor verkoop), is de vastgoedportefeuille van Befimmo grotendeels in Brussel gelegen (68,4%). De resterende 31,6% betreft gebouwen in Vlaanderen (19,7%), Wallonië (7,9%) en Luxemburg stad (4,0%).

Op de Brusselse markt kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende submarkten die in de voorbije jaren uiteenlopende tendensen vertoonden: CBD (Central Business District) en gelijkaardig², Brussel gedecentraliseerd en Brussel rand.

De geconsolideerde portefeuille van Befimmo wordt uitgebreid beschreven in het hoofdstuk "Vastgoedportefeuille" van het beheersverslag.

(in duizend €)	Brussel CBD en gelijkaardig		Brussel gedecentraliseerd		Brussel rand	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
RESULTATENREKENING						
A. Huurinkomsten	80 495	79 819	5 296	4 953	8 663	9 242
B. Operationeel vastgoedresultaat	74 038	75 026	3 182	2 203	6 739	7 709
C. Variatie in de reële waarde van de gebouwen	8 433	759	- 3 703	- 5 865	- 3 156	- 4 191
D. Resultaat uit de overdracht van gebouwen	-	-	1 142	-	-	-
E. RESULTAAT VAN HET SEGMENT (=B+C+D)	82 470	75 785	621	- 3 662	3 582	3 518
Percentage per segment	56,9%	54,7%	0,4%	-2,6%	2,5%	2,5%
F. Algemene kosten van de Vennootschap						
G. Andere operationele opbrengsten en -kosten						
F. Financieel resultaat						
I. Belastingen						
NETTORESULTAAT (=E+F+G+H+I)						
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
BALANS						
Activa						
Goodwill	7 391	7 391	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1 483 801	1 380 140	88 398	91 849	147 015	144 703
<i>waarvan investeringen en overnames van het jaar</i>	95 229	90 313	3 358	662	5 468	4 570
Overige activa	-	-	-	-	-	-
TOTAAL ACTIVA	1 491 192	1 387 531	88 398	91 849	147 015	144 703
Percentage per segment	57,1%	55,5%	3,4%	3,7%	5,6%	5,8%
TOTAAL VERPLICHTINGEN						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN						
TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN						

1. Soms worden op de benedenverdieping van bepaalde gebouwen handelszaken uitgebaat, maar slechts in zeer geringe mate.

2. De zone Brussel luchthaven, waar het Gateway-gebouw zich bevindt, inbegrepen.

Wallonië		Vlaanderen		Luxemburg stad		Niet-bestede bedragen		Totaal	
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
9 762	10 572	29 388	30 315	4 148	5 162	-	-	137 752	140 063
8 596	8 945	27 035	28 001	3 192	4 818	-	-	122 780	126 702
6 164	8 508	725	9 526	12 659	2 248	-	-	21 121	10 984
12	446	-	521	-	-	-	-	1 154	967
14 772	17 899	27 760	38 047	15 851	7 066	-	-	145 056	138 652
10,2%	12,9%	19,1%	27,4%	10,9%	5,1%	-	-	100%	100%
						- 10 447	- 9 930	- 10 447	- 9 930
						- 596	- 1 675	- 596	- 1 675
						- 41 243	- 27 662	- 41 243	- 27 662
						- 2 364	- 1 459	- 2 364	- 1 459
								90 406	97 927
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
1 456	1 514	5 647	5 647	-	-	-	-	14 494	14 552
199 043	191 614	494 139	493 163	99 262	86 820	-	-	2 511 658	2 388 290
1 701	2 323	250	152	- 217	1	-	-	105 788	98 022
1 638	1 769	-	-	-	-	85 262	95 624	86 901	97 392
202 137	194 896	499 786	498 810	99 262	86 820	85 262	95 624	2 613 052	2 500 234
7,7%	7,8%	19,1%	20,0%	3,8%	3,5%	3,3%	3,8%	100,0%	100%
						1 211 703	1 234 939	1 211 703	1 234 939
						1 401 349	1 265 295	1 401 349	1 265 295
						2 613 052	2 500 234	2 613 052	2 500 234

5. HUURINKOMSTEN

I. Huurinkomsten (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Huur	139 032	140 830
Gegarandeerde inkomsten	285	-
Huurkortingen	-1 706	-1 507
Huurvoordelen toegekend aan de huurders (incentives)	- 56	- 262
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	197	1 001
Huurinkomsten	137 752	140 063

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

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

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Op minder dan één jaar	147 871	145 041
Tussen één en vijf jaar	444 858	444 860
Op meer dan vijf jaar	636 614	688 447
Huurinkomsten	1 229 343	1 278 348

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

De bedragen die voortkomen uit de jaarlijkse indexering van de huurgelden en die geïnd werden door Befimmo belopen respectievelijk 2,4 miljoen € en 0,3 miljoen € voor de boekjaren 2016 en 2015. Deze bedragen hangen af van de toegepaste indexering.

TYPE-HUUROVEREENKOMST VAN BEFIMMO

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

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

De huur is meestal driemaandelijks of halfjaarlijks vooraf betaalbaar. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeed, op de verjaardag van de huurovereenkomst, met als minimum de laatste huurprijs (of, voor de huurovereenkomsten van de Regie der Gebouwen, de basishuurprijzen).

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

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

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

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

Elk huurcontract wordt geregistreerd.

Om te garanderen dat zij hun verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst vervullen, leveren de huurders meestal een bankwaarborg die onherroepelijk en op eerste verzoek opvraagbaar is.

TYPE-HUUROVEREENKOMST VAN FEDIMMO

De gebouwen van Fedimmo NV zijn grotendeels verhuurd aan de Belgische Staat met een type-huurovereenkomst.

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

De huur is halfjaarlijks betaalbaar in de loop van het halfjaar en wordt jaarlijks geïndexeerd, met als minimum de aanvankelijke huurprijs.

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

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

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

De huurder mag de ruimtes niet onderverhuren tenzij met instemming van de huurggever, behalve aan een overheidsdienst. Bij onderverhuur of overdracht van de huurovereenkomst blijven de huurder en de onderhuurder of overnemer hoofdelijk en ondeelbaar alle verplichtingen van de huurovereenkomst verschuldigd.

De huurovereenkomsten worden geregistreerd.

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

6. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

III. Met verhuur verbonden kosten (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Te betalen huur op gehuurde ruimtes	- 599	- 603
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 284	- 385
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	168	435
Met verhuur verbonden kosten	- 715	- 553

Deze tabel bevat de bedragen:

- ♦ enerzijds, van de betaalde huur op gehuurde ruimtes, die vervolgens zullen herverhuurd worden aan de klanten van de Vennootschap;
- ♦ anderzijds, van de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen, gerealiseerd en niet-gerealiseerd.

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Op minder dan één jaar	611	606
Tussen één en vijf jaar	1 938	1 946
Op meer dan vijf jaar	820	1 222
Betaalde huur	3 369	3 775

Deze tabel bevat een gedetailleerd overzicht van de toekomstige huurgelden die in alle zekerheid door Befimmo zullen worden betaald krachtens de lopende huurovereenkomsten, die Befimmo als huurder (huur van gebouwen) heeft afgesloten.

De vermelde huurgelden staan vast. In bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met de jaarlijkse indexeringen van deze huurgelden. Ter informatie, de bedragen van de indexering die Befimmo betaalde in de twee voorgaande boekjaren worden op minder dan 15.000 € geraamd.

7. VASTGOEDKOSTEN EN RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN

31.12.16 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO		RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-8 526		5 727
<u>Recurrente</u>	-6 333	-2 642	3 691
Herstellingen	-4 750	-1 406	3 344
Vergoedingen voor totale waarborg	-1 023	- 829	195
Verzekeringspremies	- 560	- 407	153
<u>Niet recurrente</u>	<u>-2 193</u>	<u>-1 485</u>	<u>708</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, enz.)	-2 101	-1 573	528
Schadegevallen	- 93	87	25
			155
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 592	-1 263	1 328
(Externe) beheervergoedingen	- 2	1 327	1 328
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 590	-2 590	
X. Commerciële kosten	-1 558	-1 558	
Makelaarscommissies	-1 106	-1 106	
Publiciteit	- 34	- 34	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 417	- 417	
XI. Kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen	-4 049	-4 049	
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 024	-5 024	
Vastgoedkosten	-21 749	-16 021	5 727
			IV. Recuperatie van vastgoedkosten

31.12.15 (in duizend €)

TEN LASTE	NETTO		RECUPERATIE
IX. Technische kosten	-9 787		7 486
<u>Recurrente</u>	-7 659	-2 860	4 799
Herstellingen	-6 073	-1 656	4 418
Vergoedingen voor totale waarborg	-1 010	- 778	231
Verzekeringspremies	- 576	- 426	150
<u>Niet recurrente</u>	<u>-2 128</u>	<u>- 879</u>	<u>1 249</u>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, enz.)	-1 908	- 847	1 061
Schadegevallen	- 220	- 32	55
			133
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 494	-1 057	1 437
(Externe) beheervergoedingen	- 12	1 425	1 437
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-2 482	-2 482	
X. Commerciële kosten	- 911	- 911	
Makelaarscommissies	- 630	- 630	
Publiciteit	- 26	- 26	
Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 254	- 254	
XI. Kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen	-5 235	-5 235	
XIII. Andere vastgoedkosten	-3 691	-3 691	
Vastgoedkosten	-22 118	-14 633	7 486
			IV. Recuperatie van vastgoedkosten

Deze tabellen wijzen voor de boekjaren 2015 en 2016 op de oorsprong van de nettovastgoedkosten die de Vennootschap draagt.

De stijging van de "Commerciële kosten" met 647 duizend € is hoofdzakelijk te verklaren door de makelaarscommissies die werden opgelopen in het kader van de nieuwe huurovereenkomsten die tijdens het boekjaar 2016 afgesloten werden.

De "Kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen" dalen met 1.186 duizend €. De daling is enerzijds te verklaren door de groei van de bezettingsgraad, en anderzijds door een vestiging in 2015 van de onroerende voorheffing op een gebouw dat afgebroken werd in de loop van 2016, en een onverhuurd gebouw dat verkocht werd in 2015.

De stijging van de "Andere vastgoedkosten" met 1.333 duizend € is onder meer te verklaren door een toename van de studiekosten voor vastgoeddossiers en door de verrekening in 2016 van voorzieningen voor éénmalige gebeurtenissen.

8. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	29 932	29 188
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	10 250	9 595
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	19 682	19 593
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 421	-28 009
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7 770	-7 487
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-20 651	-20 522
Totaal	1 511	1 179

De meeste huurovereenkomsten bepalen dat de huurlasten en belastingen door de huurders gedragen worden. Bepaalde huurovereenkomsten bevatten echter andere afspraken zoals een forfaitaire facturatie van de lasten die voor risico van de eigenaar blijven, of dat bepaalde belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

9. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Personeelskosten	-5 831	-5 276
<i>Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)</i>	<i>-3 739</i>	<i>-3 851</i>
<i>Vergoedingen van de Bestuurders en leden van het Directiecomité</i>	<i>-2 092</i>	<i>-1 426</i>
Werkings- en communicatiekosten	-2 029	-2 238
IT-kosten	-1 167	- 866
Erelonen (projectstudies, vastgoedexperts, juridisch advies, enz.)	-1 668	-1 119
Kosten FSMA en Euronext	- 173	- 166
Belastingen en niet-terugvorderbare BTW	420	- 264
Algemene kosten van de Vennootschap	-10 447	-9 930

De algemene kosten van de Vennootschap bestaan uit alle kosten die niet rechtstreeks toewijsbaar zijn aan het beheer, het onderhoud en de maintenance van de gebouwen in portefeuille.

Ze omvatten de kosten voor het personeel van de ondersteunende teams van de Vennootschap (vergoedingen, sociale lasten, enz. van personen die verbonden zijn door een arbeidsovereenkomst, die een functie uitoefenen die de activiteit ondersteunt), de vergoedingen van de leden van het Directiecomité¹ en de vergoedingen van de Bestuurders, de werkingskosten (huur van lokalen, kantoorbenodigdheden, enz.), de communicatie- en de IT-kosten en de erelonen die aan verschillende externe adviseurs werden betaald (op juridisch, technisch, financieel, fiscaal, vastgoedvlak, enz.), met name in het kader van bijzondere projecten die geen verband houden met de gebouwen in portefeuille.

Deze rubriek bevat ook de kosten van de Vennootschap voor de notering op een publieke markt (Euronext Brussels) en van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en de taksen die eigen zijn aan het statuut van Gereguleerde Vastgoedvennootschap.

Personeelsbestand van de Vennootschap	31.12.16	31.12.15	
Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	70	72	
Waarvan:			
Vastgoedteam	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	47	46
Ondersteunend team	Aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst	23	26
Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	70,11	69,06	
Waarvan:			
Vastgoedteam	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	46,56	43,43
Ondersteunend team	Gemiddeld voltijds equivalent tijdens het jaar	23,55	25,63

10. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Spreiding van de huurkortingen	- 595	-1 547
Andere	0	- 127
Andere operationele opbrengsten en kosten	- 596	-1 675

1. Het Directiecomité werd opgericht op 17 oktober 2016. De vergoedingen van de leden van het Directiecomité (buiten de Gedelegeerd Bestuurder) tot die datum zijn te vinden op de lijn "Personeelskosten (personen verbonden door een arbeidsovereenkomst)".

Deze rubriek bevat, op recurrente basis, de compensatie van het effect van de spreiding van de toegekende huurkortingen en huurvoordelen. De spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen, die volgens de IFRS-normen bij de huurinkomsten geboekt wordt, wordt op dit niveau geneutraliseerd, zodat het effect op het nettoresultaat van de Venootschap nul is. De andere elementen van deze rubriek zijn niet-recurrent.

11. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	4 754	7 036
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-3 600	-6 069
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 154	967

In de loop van het boekjaar 2015 droeg de Venootschap twee gebouwen over in Wallonië (de gebouwen avenue de Stassart 9 in Namen en Mons 2) en één gebouw in Vlaanderen (Kasteelstraat 19 in Izegem).

Tijdens het boekjaar 2016 bestaat het resultaat uit de verkoop van vastgoedbeleggingen uit de overdracht van het gebouw aan de rue Large 59 in Chênée, gelegen in Wallonië, en van het gebouw Jean Dubrucq in Brussel gedecentraliseerd.

Het bedrag dat onder de titel "Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen" wordt hernomen, omvat het bedrag van de laatste reële waarde van de verkochte gebouwen en, desgevallend, het bedrag van de goodwill toegekend aan verkochte gebouwen.

12. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	89 227	111 827
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-68 105	-100 844
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21 121	10 984

In de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de investeringen niet opgenomen. Het hoofdstuk "Vastgoedportefeuille" van het beheersverslag bevat aanvullende informatie over de waardevariaties.

13. FINANCIËEL RESULTAAT

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
(+) XX. Financiële inkomsten	1 608	1 066
(+) Geïnde interesten en dividenden	1 499	980
(+) Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	109	86
(+) Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	-	0
(+/-) XXI. Netto-interestkosten	-20 759	-25 288
(-) Nominale interestlasten op leningen	-22 005	-27 275
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	- 413	- 583
(-) Andere interestkosten	- 62	- 56
(+) Inkomsten uit toegelaten indekkingsinstrumenten	12 559	10 552
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	12 559	10 552
(-) Kosten van toegelaten indekkingsinstrumenten	-10 837	-7 927
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-10 837	-7 927
(-) XXII. Andere financiële kosten	-2 980	-3 415
(-) Bankkosten en andere commissies	-2 979	-3 273
(-) Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	- 1	- 142
(+/-) XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-19 112	- 25
(+/-) Toegelaten indekkingsinstrumenten	-18 715	18 205
<i>Toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-18 715	18 205
(+/-) Andere	- 397	-18 230
(+/-) Financieel resultaat	-41 243	-27 662

Het financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen) komt op -22,1 miljoen € op 31 december 2016, ten opzichte van -27,6 miljoen € op 31 december 2015.

De "Financiële inkomsten" liggen 0,5 miljoen € hoger, wat te verklaren is door de interesten betaald door de tijdelijke venootschap Codic Immobel voor de voorschotten van middelen in verband met de bouw van het Gateway-gebouw.

De "Netto-interestkosten" liggen 4,5 miljoen € lager dan in het boekjaar 2015. De forse vermindering is vooral toe te schrijven aan de daling van de gemiddelde rentevoeten op de markt (buiten marge), de terugbetaling van een "retail bond" van 110 miljoen € die in december 2015 verviel, maar ook aan de herstructurering van bepaalde indekkingsinstrumenten die in 2015 plaatsvond. De Eurobor-renteniveaus bleven historisch laag in 2016 (gemiddelde van de Euribor 1 maand en 3 maanden van -0,3%). De gemiddelde (geannualiseerde) financieringskostprijs ligt op 2,26%, tegen 2,66% een jaar voordien.

De gemiddelde financiële schuld over het boekjaar bedraagt 1.072,4 miljoen € in 2016, tegen 1.087,4 miljoen € in 2015.

De lichte daling van de "Andere financiële kosten" is onder meer te verklaren door de realisatie in 2015 van een nettominderwaarde op de verkoop van financiële activa.

De variatie in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen bedraagt -19,1 miljoen € over het boekjaar 2016. De rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" omvat voornamelijk genoteerde minderwaarden op de forward producten (-16.502 duizend €, CVA/DVA inbegrepen), die verworven werden in het kader van het indekkingsbeleid van de Vennootschap. De waardevariëaties van de Cross Currency Swaps, die werden aangegaan om het wisselkoersrisico verbonden aan de afsluiting van de USPP te dekken, komen op -1.733 duizend € (CVA/DVA inbegrepen). De subrubriek "Andere" geeft de meer-/minderwaarden weer die geboekt werden op de USPP-schuld (gewaardeerd tegen zijn reële waarde). Over het boekjaar 2016 werd een niet-gerealiseerde minderwaarde van -397 duizend € geboekt.

Tijdens het boekjaar 2015 werd de rubriek "Toegelaten indekkingsinstrumenten" vooral beïnvloed door meerwaarden op de Cross Currency Swaps voor een bedrag van 18.523 duizend € (CVA/DVA inbegrepen). De genoteerde meerwaarden op de CCS compenseren de minderwaarden die op de USPP-schuld werden geboekt en die opgenomen zijn in de subrubriek "Andere". Deze kwam in 2015 op -18.230 duizend €.

Een lijst van de indekkingsinstrumenten is opgenomen in toelichting 32.B van deze financiële staten.

Zoals wordt vereist door de norm IFRS 7 – *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing*, maakt de volgende tabel het onderscheid mogelijk tussen de aard van de financiële activa en verplichtingen die aan de basis ligt van de financiële last of opbrengst die in het financieel resultaat van het afgesloten boekjaar wordt weergegeven:

(in duizend €)	Totaal		Financiële activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening		Leningen en vorderingen		Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Financiële inkomsten	1 608	1 066	-	0	1 608	1 066	-	-
Netto-interestkosten	-20 759	-25 288	-5 660	-4 795	-62	-56	-15 037	-20 437
Andere financiële kosten	-2 980	-3 415	-1	-142	-	-	-2 979 ¹	-3 273 ¹
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-19 112	-25	-19 112	-25	-	-	-	-
Totaal resultaat voor financiële activa/verplichtingen	-41 243	-27 662	-24 773	-4 962	1 546	1 010	-18 016	-23 710

14. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De componenten van de belastinglast op het resultaat worden hierna weergegeven:

XXV. Vennootschapsbelasting (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Lopende belastingen van het boekjaar	-1 669	-1 335
Correcties op lopende belastingen van vorige boekjaren	-694	-124
Vennootschapsbelasting	-2 364	-1 459

Befimmo is een Naamloze Vennootschap met het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat ze onderworpen is aan de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 33,99%) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

De dochterondernemingen Fedimmo NV en Beway NV hebben het statuut van institutionele GVV en zijn dus ook onderworpen aan hetzelfde fiscaal stelsel als Befimmo NV.

Befimmo Property Services NV, Meirfree NV en Vitalfree NV zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting. Ze worden belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (33,99%) op hun belastbare basis.

Axento SA is onderworpen aan het Luxemburgse gewone stelsel van vennootschapsbelasting. Ze wordt belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting op haar belastbare basis.

De hogere belastingen (+62%) zijn vooral te wijten aan een voorziening voor diverse fiscale risico's die drie boekjaren dekt (1,2 miljoen €).

1. Het bedrag betreft vooral de reserveringscommissies die op de banklijnen betaald werden.

15. RESULTAAT PER AANDEEL

Resultaat van het boekjaar (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
TELLER		
Nettoresultaat van het boekjaar	90 406	97 927
NOEMER		
Aantal aandelen in omloop per einde van de periode (in eenheden)	25 579 214	23 021 293
Gewogen gemiddelde aantal aandelen in omloop tijdens de periode (in eenheden)	23 692 223	22 198 549
Nettoresultaat per aandeel (gewoon en verwaterd) (in €)	3,82	4,41
Dividend van het boekjaar		
Voorschot op dividend (bruto)	58 704 ¹	57 338
Brutodividendsaldo	23 021 ²	19 798
Totaal brutodividend van het boekjaar	81 726	77 136
Brutodividend per aandeel niet aangehouden door de groep (in €)	3,4500	3,4500

Het resultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen niet aangehouden door de groep tijdens het betrokken boekjaar.

Aangezien Befimmo geen instrumenten gebruikt die aanleiding geven tot verwatering, zijn de gewone en verwaterde resultaten identiek.

16. GOODWILL

De overname van Fedimmo in 2006 heeft voor Befimmo een goodwill gegenereerd uit het positieve verschil tussen de overnameprijs (inclusief transactiekosten) en het aandeel van Befimmo in de reële waarde van de verworven nettoactiva. Deze goodwill, ingeschreven op de actiefzijde in de balans van de geconsolideerde financiële staten, staat voor de toekomstige economische voordelen, die verbonden zijn met de synergieën, optimaliseringen en ontwikkelingsvooruitzichten van een portefeuille van geografisch gespreide gebouwen. Er werd een vermindering van de goodwill van 58 duizend € geboekt bij de overdracht van het Chênée-gebouw (gelegen aan de rue Large 59). Het bedrag van de goodwill, verbonden aan het overgedragen gebouw, werd tegengeboekt om opgenomen te worden in de berekening van het gerealiseerde overdrachtsresultaat. In tegenstelling tot het boekjaar 2015, tijdens dewelke daarnaast ook een vermindering van de goodwillwaarde van 138 duizend € genoteerd werd in de sector Wallonië ten gevolge van de waardeverminderingstest die hierna beschreven wordt, werd geen enkele waardevermindering van de goodwill genoteerd in 2016. Volgende tabel illustreert de evolutie van de waarde van de goodwill tijdens het boekjaar:

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
KOSTEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	15 039	15 156
Verminderingen, verbonden met de overdracht van activa, gerealiseerd tijdens het boekjaar	- 58	- 118
Saldo bij einde van het boekjaar	14 981	15 039
WAARDEVERLIEZEN		
Saldo bij aanvang van het boekjaar	- 487	- 349
Waardeverminderingen, geregistreerd tijdens het boekjaar	-	- 138
Saldo bij einde van het boekjaar	- 487	- 487
BOEKWAARDE		
Waarde bij aanvang van het boekjaar	14 552	14 808
Waarde bij einde van het boekjaar	14 494	14 552

De goodwill werd toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheden (KGE) die partij trekken van de synergieën van de overname. Dit komt in het geval van de portefeuille van Fedimmo overeen met de groepen van gebouwen die volgens hun ligging per geografisch segment zijn ingedeeld. Deze verdeling van de goodwill per geografisch segment wordt in onderstaande tabel getoond.

Segment (in duizend €)	Goodwill	Boekwaarde (inclusief goodwill aan 100% en de waardevermindering van de vorige boekjaren)	Bedrijfswaarde	Waardevermindering van het boekjaar
Brussel Centrum	597	31 208	31 312	-
Brussel Leopoldwijk	2 108	132 179	133 098	-
Brussel Noordwijk	4 685	270 242	271 698	-
Wallonië	1 456	53 832	53 893	-
Vlaanderen	5 647	255 775	256 390	-
Totale portefeuille	14 494	743 235	746 391	-

1. Het voorschot dat op 21 december 2016 uitbetaald werd, was gereserveerd voor de bestaande aandelen vóór de kapitaalverhoging van 27 september 2016.

2. Bedrag onderworpen aan de goedkeuring van de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 25 april 2017.

WAARDEVERMINDERINGSTEST

Aan het einde van elk boekjaar wordt op de goodwill een waardeverminderingstest uitgevoerd (voor de groepen van gebouwen waarop die goodwill werd toegerekend op basis van de geografische segmenten). Hierbij wordt de boekwaarde van de gebouwengroepen vergeleken (de voor 100% toegerekende goodwill inbegrepen) met hun nuttigheidswaarde. De nuttigheidswaarde van de gebouwengroepen wordt door de vastgoedexpert bepaald op basis van een actualisatieberekening van de kasstromen die deze gebouwen hebben gegenereerd. De hypothesen van deze berekening zijn conform de voorschriften van de norm IAS 36 – *Waardevermindering van activa*.

Deze nuttigheidswaarde is gelijkwaardig aan de investeringswaarde van de gebouwen. Het resultaat van deze test die uitgevoerd werd op 31 december 2016 (geïllustreerd in de tabel hiervoor) toont dat geen enkele waardevermindering geboekt moet worden, want de nuttigheidswaarde per sector ligt hoger dan de boekwaarde.

TEST VAN GEVOELIGHEID

De methode voor de berekening van de reële waarde van vastgoedbeleggingen door onafhankelijke experts steunt op de bepaling van diverse specifieke hypothesen, namelijk voor de actualisatiegraad van de kasstromen die door de gebouwen worden gegenereerd en de eigen restwaarde van elk gebouw.

De gevoeligheid van de waarde van de goodwill aan de schommelingen in de actualisatiegraad van de kasstromen, gegenereerd door de gebouwengroepen waaraan de goodwill is toegerekend, werd getest. Het blijkt dat een verhoging van het actualisatiepercentages met 3,41% nodig is om de eerste waardeverminderingen van de geboekte goodwillwaarde in acht te nemen. Voorbij dit niveau zou een bijkomende verhoging met 1% van dit percentage een waardevermindering van 13.684 € op de goodwill meebrengen.

17. VASTGOEDBELEGGINGEN EN ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Zoals de norm IAS 40 voorschrijft, wordt het vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring, opgenomen bij de vastgoedbeleggingen. Het vastgoed dat in deze categorie wordt opgenomen, is het vastgoed dat in aanbouw is of een zware renovatie ondergaat en waarvoor tijdens die periode geen enkel inkomen geïnd wordt, of het vastgoed dat geen inkomen genereert omwille van zijn aard (grond).

C. Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 445 330	2 230 420
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	66 327	157 386
Vastgoedbeleggingen	2 511 658	2 387 806

Op 31 december 2016 omvat de rubriek "Andere - Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring" de gebouwen Guimard, Kortrijk aan de Ijzerkaai 26, Binche aan de rue de la Régence 31, evenals de terreinen Paradis Express en WTC IV.

A. Activa bestemd voor verkoop (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Vastgoedbeleggingen	-	484
Activa bestemd voor verkoop	-	484

Deze rubriek omvat, op 31 december 2015, het gebouw Chênée aan de rue Large 59 dat in 2016 overgedragen werd.

(in duizend €)	
Boekwaarde per 30.12.2014	2 285 235
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	2 283 268
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	1 967
Overnames	75 430
Andere investeringen	22 592
Desinvesteringen	- 5 951
Variatie in de reële waarde	10 984
Boekwaarde per 31.12.2015	2 388 290
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	2 387 806
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	484
Overnames	74 308
Andere investeringen	31 481
Desinvesteringen	- 3 542
Variatie in de reële waarde	21 121
Boekwaarde per 31.12.2016	2 511 658
<i>waarvan: - Vastgoedbeleggingen</i>	2 511 658
<i>- Activa bestemd voor verkoop</i>	-

In het eerste halfjaar van het boekjaar 2015 verwierf Beway NV, dochteronderneming voor 100% van Befimmo, het Gateway-project, in de zone van de Brusselse luchthaven, via de verwerving van het erfpacht op het terrein, voor een resterende looptijd van 98 jaar, en van de volle eigendom van het huidige gebouw en van de constructies in toekomstige staat van afwerking. Op 31 december 2016 was het gebouw opgeleverd en werd in totaal 149,78 miljoen € geïnvesteerd, waarvan 75,4 miljoen € in 2015.

In 2015 bedroegen de totale investeringen in werken in de portefeuille van Befimmo en Fedimmo 22,6 miljoen €. De investeringen hadden betrekking op het project WTC IV (7,10 miljoen €) – waarvan de vergunning aangewend werd – en op de verdere renovatie van de gebouwen Brederode 9 en Namur 48 (4,08 miljoen €). In 2015 startten ook de werken aan het Guimard-project (0,5 miljoen €).

In 2016 investeerde Befimmo in haar gebouwen een totaalbedrag van 31,5 miljoen €. De belangrijkste investeringen betroffen de renovaties van de gebouwen Brederode 9 en Namur 48 (8,4 miljoen €), van het Guimard-gebouw (3,4 miljoen €), de Blue Tower (3,4 miljoen €) en Goemaere (3,0 miljoen €) en diverse ruimtes in het Ikaros Business Park (3,6 miljoen €).

In 2015 verkocht Befimmo twee gebouwen in Wallonië (de gebouwen Mons 2 en Namen aan de avenue de Stassart 9) en één gebouw in Vlaanderen, Izegem aan de Kasteelstraat 19.

In 2016 verkocht Befimmo het gebouw rue Large 59 in Chênée, gelegen in Wallonië en het gebouw Jean Dubrucq in Brussel gedecentraliseerd.

Deze twee verkochte gebouwen droegen vanaf 1 januari 2016 en tot hun verkoopdatum voor 0,08 miljoen € bij tot het operationeel resultaat van de gebouwen.

18. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

D. Andere materiële vaste activa (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	2 465	997
Andere materiële vaste activa	2 465	997

De verhoging van de “Vaste activa voor eigen gebruik” is te verklaren door de investeringen die in de loop van het jaar werden gedaan in de informatiesystemen en in de herontwikkeling van de kantoorruimtes die de Vennootschap gebruikt in het kader van de nieuwe werkwijzen.

19. FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

E. Financiële vaste activa (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Activa aan reële waarde via resultaat	40 319	49 979
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	40 319	49 979
<i>Optie – CAP</i>	143	542
<i>Forward – IRS</i>	6 031	13 681
<i>Forward – CCS</i>	34 145	35 756
Leningen en vorderingen	1 347	2 694
Andere	2 135	2 136
Financiële vaste activa	43 801	54 809
B. Financiële vlottende activa (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Activa aan reële waarde via resultaat	1 111	-
Toegelaten indekkingsinstrumenten - niveau 2	1 111	-
<i>Optie – CAP</i>	0	-
<i>Forward – IRS</i>	1 111	-
Leningen en vorderingen	1 800	1 814
Financiële vlottende activa	2 911	1 814

De rubriek “Activa aan reële waarde via resultaat” geeft de waardering tegen reële waarde weer van de afgeleide financiële instrumenten, volgens de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*, die een positieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek van de verplichtingen (zie toelichting 27 van deze financiële staten). Befimmo past geen indekkingsboekhouding toe voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze aanhoudt. Zodoende worden deze instrumenten beschouwd als tradinginstrumenten volgens de IFRS-normen en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, geboekt op de resultatenrekening onder de rubriek XXIII van het financieel resultaat – “Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen”. De derivaten werden op 31 december 2016 gewaardeerd op basis van de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen kredietrisico (DVA), volgens de norm IFRS 13, zoals beschreven staat in toelichting 32 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde verplichtingen, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de verplichtingen van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald op grond van gegevens die (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CCS- en CAP-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 13 – *Waardering tegen reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van variaties van de rentevoeten en deviezen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De rubriek “Leningen en vorderingen” omvat diverse bedragen die terugvorderbaar zijn bij tegenpartijen van de Vennootschap. Het grootste heeft te maken met de betalingswijze van het Waals Gewest bij de verkoop van het gebouw Mons 1 in 2013.

Om de verbintenissen te dekken die de NV Blue Tower in 2012 nam ten opzichte van Aedifica en met name de verbintenis om bepaalde werken uit te voeren om de structuur van de kelderverdiepingen van het gebouw Blue Tower aan te passen (zie punt 35.1.7. hierna), werd een waarborg van 2,1 miljoen € gesteld ten gunste van Aedifica, die het belangrijkste bedrag in de rubriek “Andere” vertegenwoordigt.

20. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

Deze rubriek houdt verband met financiële leasingcontracten (overeenkomstig de norm IAS 17) en omvat op 31 december 2016 enkel het actief dat het gebouw in Wandre vertegenwoordigt. Dit actief heeft een reële waarde van 1.823 duizend €, vergeleken met de afgeschreven kostprijs van 1.638 duizend €.

21. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen ontstaan uit het huurgeld of uit de herfacturering van taksen of van huurlasten. De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's (zie toelichting 32.A. van deze financiële staten) bevat een gedeelte over het kredietrisico, dat de blootstelling van de Vennootschap aan deze vorderingen, inzake de tegenpartij maar ook inzake de vervaldag, analyseert.

22. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Belastingen	9 854	11 254
Bezoldigingen en sociale lasten	33	61
Andere	1 681	1 681
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11 568	12 996

Het bedrag in de subrubriek “Belastingen” bestaat vooral uit terug te vorderen BTW verbonden aan de bouw van het Gateway-gebouw. Het bedrag in de subrubriek “Andere” bestaat voornamelijk uit een vordering van 1,7 miljoen € die een voorziening neutraliseert die verband houdt met een lopend geschil, dat zich voordeed vóór de aankoop van de vennootschap Ringcenter NV (gebouw Pavilion) en waarvan de afloop geen effect zal hebben op de Vennootschap.

23. KAS EN KASEQUIVALENTEN

F. Kas en kasequivalenten (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Beschikbare waarden	153	215

De Vennootschap heeft een structurele schuldenlast en dus bestaan de beschikbare waarden bijna uitsluitend uit positieve saldi op de verschillende bankrekeningen van de Vennootschap.

24. OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA

G. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Voorafbetaalde vastgoedkosten	622	78
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	12	190
Andere	3 710	3 271
Overlopende rekeningen	4 344	3 540

Deze rubriek omvat:

- ♦ de vooraf betaalde vastgoedkosten;
- ♦ de vooraf betaalde intresten en andere financiële lasten, voornamelijk verbonden aan het handelspapierprogramma;

- ◆ in de subrubriek “Andere”: vooral de te ontvangen financiële opbrengsten die enerzijds verbonden zijn aan een receiver’s IRS die werd afgesloten bij de obligatielening in april 2011 (2,1 miljoen €), en anderzijds aan de CCS die bij de USPP werden afgesloten (0,6 miljoen €) en aan de andere receiver’s IRS (0,5 miljoen €). De kenmerken van deze instrumenten zijn opgenomen in de tabel van toelichting 32 van deze financiële staten.

25. KAPITAAL EN RESERVES

(in duizend €)		31.12.16	31.12.15
A. Kapitaal		357 871	323 661
(+)	Geplaatst kapitaal	371 627	334 464
(-)	Kosten kapitaalverhoging	-13 756	-10 803
B. Uitgiftepremies		792 641	702 548
C. Reserves		219 134	198 497
(+)	(a) Wettelijke reserve	1 295	1 295
(+/-)	(b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	118 356	105 017
(-)	(c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-42 104	-40 237
(+/-)	(e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een indekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1 873	-11 001
(+/-)	(j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 265	- 112
(+/-)	(m) Andere reserves	19 818	19 818
(+/-)	(n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	123 908	123 716

Het kapitaal en de uitgiftepremies werden dit jaar verhoogd op 27 september 2016 in het kader van de operatie van de kapitaalverhoging in contanten (124,3 miljoen € - netto van kosten).

De reserves worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat over het boekjaar. Buiten de bestemming van het resultaat van vorig boekjaar (40,6 miljoen €) en de betaling van het dividendsaldo 2015 (-19,8 miljoen €), werden de reserves in 2016 ook beïnvloed door het resultaat dat rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt werd, volgens de norm IAS 19 R, dat de actuariële verschillen van de toegezegde pensioenstelsel vertegenwoordigt (impact van -0,15 miljoen €).

26. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

B. Langlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.16	31.12.15
Kredietinstellingen		242 093	209 080
Andere		296 654	450 280
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	161 910
	<i>EUPP</i>	111 092	103 813
	<i>USPP</i>	183 206	182 809
	<i>Verkregeen waarborgen</i>	2 356	1 749
Langlopende financiële schulden		538 747	659 360
B. Kortlopende financiële schulden (in duizend €)		31.12.16	31.12.15
Kredietinstellingen		72 261	70 797
Andere		486 978	393 750
	<i>Handelpapier</i>	325 000	393 750
	<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 978	-
Kortlopende financiële schulden		559 239	464 547

Bij gelijke perimeter en rekening houdend met de heronderhandeling van de twee banklijnen voor een totaalbedrag van 225 miljoen € begin 2017, heeft de Vennootschap haar financieringsbehoeften gedekt tot het eind van het eerste kwartaal van 2018. Het handelpapier moet geboekt worden als kortlopende verplichting volgens de norm IAS 1. Niettemin beschikt de Vennootschap over bevestigde banklijnen van meer dan 1 jaar als back-up voor dit handelpapier.

De rubrieken van de “Kredietinstellingen” (langlopend en kortlopend) omvatten alle bankfinancieringen van de Vennootschap. Deze rubrieken omvatten dus ook de drie financieringen die uitgevoerd werden in de vorm van overdracht van toekomstige vruchtgebruikvorderingen of -vergoedingen.

De rubriek “Andere – EUPP” omvat de schuld in verband met de Europese private plaatsingen van 111,25 miljoen €, waarvan 66,25 miljoen € met vaste rentevoet en 45 miljoen € met variabele rentevoet. De Europese private plaatsingen die in 2016 gebeurden, betreffen 7,25 miljoen €.

De rubriek “Andere – USPP” omvat de USPP-schuld, die in mei 2012 werd aangegaan, en die tegen reële waarde wordt gewaardeerd.

De rubriek “Andere – Verkregen waarborgen” omvat het bedrag van de in kas ontvangen huurwaarborgen van de huurders in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Hun boekwaarde komt overeen met hun reële waarde.

In de rubriek “Andere – Handelspapier” is het uitstaande handelspapier dat door de Vennootschap op de afsluitingsdatum is uitgegeven, opgenomen.

De rubriek “Andere – Obligatie-uitgiftes” herneemt het notioneel bedrag van de obligatie-uitgifte van april 2011 voor 162 miljoen €, met vervalddag in april 2017.

Overeenkomstig de IFRS-normen worden de kosten voor de uitgifte van de obligatieleningen en de private plaatsingen gespreid over de looptijd van de financiering. Zo wordt ook het verschil tussen de uitgifteprijs en de fractiewaarde van de obligatielening gespreid over de looptijd van de lening en geboekt als financieel resultaat.

Zoals wordt vermeld bij de Voornaamste Boekhoudprincipes, komt de waarde van de geboekte activa en verplichtingen overeen met hun reële waarde, met uitzondering van:

- ♦ de financieringen in verband met de overdrachten van toekomstige huurvorderingen/vruchtgebruikvergoedingen, die tegen een vaste rentevoet gestructureerd zijn, voor een totaal restbedrag van 77,9 miljoen € op 31 december 2016;
- ♦ de obligatie-uitgifte;
- ♦ de Europese private plaatsingen met vaste rentevoeten.

Het kan voorkomen dat de vaste rentevoeten en de marges die voor deze schulden op lange termijn bepaald werden, niet meer overeenstemmen met de huidige rentevoeten en marges op de markt, wat leidt tot een verschil tussen hun boekwaarden die bij de verplichtingen op de balans geboekt werden en hun reële waarde. Onderstaande tabel maakt, ter informatie, een vergelijking tussen het totaal van de schulden met vaste rentevoeten in boekwaarde (met uitzondering van de USPP-schuld die al tegen reële waarde wordt geboekt) en in reële waarde op het einde van het boekjaar 2016.

De reële waarde van de overdrachten van de vorderingen op toekomstige huurinkomsten/vruchtgebruikvergoedingen, evenals van de schuld van de Europese private plaatsingen, wordt geraamd door actualisering van hun toekomstige cashflows met behulp van de curve van de nulcouponrente op 31 december 2016. Daaraan wordt een marge toegevoegd, rekening houdend met het kredietrisico van de Vennootschap (niveau 2). De reële waarde van de obligatie-uitgifte wordt bekomen op basis van de marktnoteringen (niveau 1).

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

(in duizend €)	Niveau volgens IFRS	Reële waarde	Boekwaarde
Retail bond	1	164 214	161 978
EUPP	2	68 308	66 250
Verkoop van vorderingen	2	86 271	77 943

27. ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

C. Andere langlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Toegelaten indekkingsinstrumenten	25 321	15 169
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	25 321	15 169
<i>Optie - CAP en COLLAR</i>	1 405	1 698
<i>Forward - IRS</i>	23 794	13 471
<i>Forward - CCS</i>	122	-
Andere langlopende financiële verplichtingen	25 321	15 169
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Toegelaten indekkingsinstrumenten	15	-
Financiële indekkingsinstrumenten aan reële waarde via resultaat - niveau 2	15	-
<i>Optie - CAP en COLLAR</i>	15	-
Andere kortlopende financiële verplichtingen	15	-

De rubrieken “Andere langlopende financiële verplichtingen” en “Andere kortlopende financiële verplichtingen” weerspiegelen uitsluitend de waardering tegen reële waarde van de financiële instrumenten, overeenkomstig de norm IAS 39 – *Financiële instrumenten: opname en waardering*, die een negatieve waarde hebben. In tegengesteld geval wordt hun waarde geboekt in de overeenstemmende rubriek van het actief (zie toelichting 19 van deze financiële staten). Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het waardeverschil dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, in de resultatenrekening geboekt in de rubriek XXIII van het financieel resultaat – “Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen”. De derivaten werden op 31 december 2016 gewaardeerd rekening houdend met de aanpassing van de kredietwaarde van de tegenpartij (CVA) en de aanpassing van het eigen krediet-risico (DVA) overeenkomstig IFRS 13, zoals beschreven in de toelichting 32 van deze financiële staten. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten zijn berekend op basis van de genoteerde obligaties, of bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds en van de obligaties van Befimmo anderzijds.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt uitsluitend bepaald met behulp van (rechtstreeks of onrechtstreeks) waarneembare gegevens, die echter geen prijzen zijn die op een actieve markt worden genoteerd. Bijgevolg behoren de IRS-, CCS- en COLLAR-contracten tot het niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarde, zoals bepaald door de norm IFRS 13 – *Waardering tegen reële waarde*.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De Vennootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

Hoewel, tot slot, de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze toch uitsluitend bestemd voor de indekking van het risico van de variaties van de rente en deviezen, en niet voor speculatieve doeleinden.

28. VOORZIENINGEN

A. Langlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Pensioenen	257	-
Langlopende voorzieningen	257	-
A. Kortlopende voorzieningen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Andere	3 831	2 239
Kortlopende voorzieningen	3 831	2 239

In 2016 vertegenwoordigt de kortlopende voorziening het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de pensioentoezegging en de reële waarde van de activa van het stelsel (aanvullend pensioenplan met vaste prestaties).

De rubriek "Kortlopende voorzieningen" omvat voornamelijk een voorziening in verband met een lopend geschil, dat ontstond vóór de verwerving van de vennootschap Ringcenter NV (gebouw Pavilion) en waarvan de afloop geen impact zal hebben op de Vennootschap (een vordering voor eenzelfde bedrag werd in de rekeningen geboekt – toelichting 22 van deze financiële staten). Deze rubriek omvat daarnaast een voorziening voor diverse fiscale risico's die drie boekjaren dekt (1,2 miljoen €) (Zie toelichting 14 hiervoor).

Ze bevat ten slotte ook een voorziening voor conformiteitswerkzaamheden.

29. HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Andere	44 774	56 483
<i>Leveranciers</i>	15 426	21 359
<i>Huurders</i>	9 870	10 156
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	19 477	24 967
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	44 774	56 483

De rubriek "Andere" bestaat uit drie subrubrieken:

- ♦ leveranciers: bevat de bedragen die verschuldigd zijn aan de verschillende leveranciers van goederen en aan dienstverleners;
- ♦ huurders: bevat de ontvangen voorschotten als provisies voor gemeenschappelijke lasten die op voorhand door de huurders worden betaald;
- ♦ belastingen, vergoedingen en sociale lasten: bevat voornamelijk de bedragen van schulden in verband met taksen en voorheffingen die de Vennootschap verschuldigd is. Op 31 december 2016 vertegenwoordigt een bedrag van 11,5 miljoen € alleen al de roerende voorheffing die moet betaald worden op het voorschot op dividend dat eind december 2016 uitgekeerd werd.

30. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Deze rubriek bevat vooral de te betalen schulden met betrekking tot de coupons van de Befimmo-aandelen en de presentiegelden van de Bestuurders van de Vennootschap.

31. OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN

F. Overlopende rekeningen (in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	24 645	23 987
Gelopen niet vervallen interesten en andere kosten	9 222	8 228
Andere	65	6
Overlopende rekeningen	33 932	32 221

Deze rubriek omvat hoofdzakelijk:

- ♦ de vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten, overeenkomstig de voorwaarden van de huurovereenkomsten, waaronder de bedragen van ontvangen huurgelden in verband met de latere periodes;
- ♦ de opgelopen, niet vervallen financiële intresten en kosten, met name de intresten op de obligatielening die in april 2011 werd uitgegeven (4,9 miljoen €), op de andere financieringen tegen vaste rentevoet (1,9 miljoen €), en op de financiële indekkingsinstrumenten (1,6 miljoen €).

32. KWANTITATIEVE BESCHRIJVING VAN DE BELANGRIJKSTE RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

De kwantitatieve beschrijving van de belangrijkste risico's hierna vult het gedeelte "Risicofactoren" op pagina 1 van het beheersverslag aan.

A. KREDIETRISICO

De lezer wordt verwezen naar pagina 32 van het beheersverslag, om kennis te nemen van de verdeling van de huurdersportefeuille van Befimmo.

De tabellen hierna geven de bedragen weer van het maximale kredietrisico waaraan de Vennootschap op de afsluitingsdatum is blootgesteld, per categorie van tegenpartij:

31.12.16 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	43 801	42 450	3	1 347	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 530	-	-	1 505	25
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	2 911	1 554	11	1 347	0
C. Vorderingen financiële leasing	133	-	-	133	-
D. Handelsvorderingen	19 995	955	11 953	7 087	-
E. Andere vlottende activa	1 681	-	1 681	-	-
F. Kas en kasequivalenten	153	152	-	-	1
Totaal financiële activa	70 205	45 110	13 647	11 420	28

31.12.15 (in duizend €)	TOTAAL	Bank	Corporate	Staat	Andere
Financiële vaste activa					
E. Financiële vaste activa	54 809	52 110	4	2 694	1
F. Vorderingen financiële leasing	1 664	-	-	1 638	25
Financiële vlottende activa					
B. Financiële vlottende activa	1 814	420	48	1 347	-
C. Vorderingen financiële leasing	131	-	-	131	-
D. Handelsvorderingen	21 226	742	10 737	9 747	-
E. Andere vlottende activa	1 681	-	1 681	-	-
F. Kas en kasequivalenten	215	214	-	-	1
Totaal financiële activa	81 541	53 486	12 470	15 557	27

Alle financiële activa van de tabel hiervoor maken deel uit van de categorie "Leningen en vorderingen", volgens de norm IAS 39, met uitzondering van de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten (die volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten worden beschouwd), die het grootste deel van de "Langlopende financiële vaste activa" vormen en die tegen hun reële waarde worden gewaardeerd via de resultatenrekening. De reële waarde van de financiële instrumenten houdt rekening met het kredietrisico van Befimmo op haar bancaire tegenpartijen en van haar tegenpartijen op Befimmo, overeenkomstig de norm IFRS 13. De financiële activa van de tabel hiervoor behoren, behalve de rubriek van de financiële indekkingsinstrumenten, tot het niveau 2 volgens de IFRS-13 norm.

Teneinde de risico's van de tegenpartijen te beperken in het kader van de vastgoedverhuuractiviteit, maar ook bij investerings- of desinvesteringsoperaties of werken, heeft Befimmo de volgende garanties gekregen:

(in duizend €)		31.12.16	31.12.15
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Geblokkeerde rekeningen/bankgaranties	15 107	14 817
Huurwaarborgen op huurovereenkomsten	Waarborgen ontvangen in cash	2 356	1 749
Waarborgen op investeringswerken	Geblokkeerde rekeningen	25 749	26 263
Waarborgen gekregen op verwervingen	Bankgaranties	-	16 000
Waarborgen ontvangen bij afsluiting van het boekjaar		43 213	58 829

Befimmo volgt de inning van haar vorderingen geregeld op. Hierna volgt een overzicht van de vervaldagen van de handelsvorderingen op de afsluitingsdatum:

Balans op leeftijd van de handelsvorderingen (in duizend €)	> 3 maanden	1 tot 3 maanden	< 1 maand	Niet vervallen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	492	441	2 343	16 330	19 606
Dubieuze debiteuren	1 875	101	-	-	1 975
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 492	- 96	-	-	-1 587
Op 31.12.16	875 ¹	447	2 343	16 330	19 995
Niet-dubieuze vorderingen	4 210	737	420	15 838	21 204
Dubieuze debiteuren	1 674	94	1	-	1 769
Provisies voor dubieuze debiteuren	-1 651	- 94	- 1	-	-1 746
Op 31.12.15	4 231 ¹	737	420	15 838	21 226

Befimmo draagt het eindrisico op de handelsvorderingen.

Voor sommige huurders met betalingsachterstand kan een plan tot aanzuivering van de vordering ingevoerd worden. Eind 2016 bestond er geen aanzuiveringsplan van betekenis.

Verder werden in het boekjaar 2016 waardeverminderingen geregistreerd voor 283.518 € (tegen 384.712 € in 2015). Daarnaast waren er ook terugnemingen op waardevermindering voor een bedrag van 167.655 € in 2016 (tegen 434.524 € in 2015).

B. RISICO'S VERBONDEN MET DE FINANCIERINGEN, DE FINANCIËLE INDEKKINGSINSTRUMENTEN EN HUN WAARDERING

De lezer wordt verwezen:

- naar pagina 50 van het beheersverslag om kennis te nemen van de financiële structuur van Befimmo en meer bepaald van haar beleid van herfinanciering en indekking van de rente- en wisselkoersrisico's, en;
- naar pagina 5 van het beheersverslag om kennis te nemen van de analyse van de gevoeligheid van het resultaat voor de variaties van de rentevoeten.

(in duizend €)	31.12.16	31.12.15
Schulden met variabele rentevoet	214 194	173 125
<i>Bilaterale lijnen</i>	169 351	128 312
<i>EUPP</i>	44 842	44 813
Schulden met vaste rentevoet	322 197	484 486
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	161 910
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	72 741	80 767
<i>EUPP</i>	66 250	59 000
Verkregen waarborgen	2 356	1 749
B. Langlopende schuldenlast	538 747	659 360
Schulden met variabele rentevoet	392 059	459 586
<i>Bilaterale lijnen</i>	67 059	65 836
<i>Handelspapier</i>	325 000	393 750
Schulden met vaste rentevoet	167 180	4 962
<i>Overdracht van toekomstige huurvorderingen</i>	5 202	4 962
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 978	-
B. Kortlopende schuldenlast	559 239	464 547
Totale schuldenlast	1 097 986	1 123 907

Befimmo legde in de loop van 2016 twee bilaterale lijnen aan bij bankinstellingen voor een bedrag van 90 miljoen € en ze heeft eveneens de contractuele en financiële voorwaarden van een bilaterale lijn bij een bankinstelling, voor een bedrag van 100 miljoen €, heronderhandeld. Daarnaast voerde ze in 2016 ook Europese private schuldplaatsing uit voor een bedrag van 7,25 miljoen €.

Bij gelijke perimeter en rekening houdend met de heronderhandeling van twee banklijnen voor een totaalbedrag van 225 miljoen € begin 2017, zijn de financieringsbehoeften van de Vennootschap gedekt tot het einde van het eerste kwartaal 2018.

Op 31 december 2016 zijn de financieringen waarover de Vennootschap beschikt, hoofdzakelijk samengesteld² uit:

- verschillende bilaterale kredietlijnen voor een totaalbedrag van 832,4 miljoen €, die vervallen in december 2017 (125 miljoen €), maart 2018 (50 miljoen €), juli/september/november 2019 (240 miljoen €), september/december 2020 (222 miljoen €) en februari/april/juni 2021 (160 miljoen €). Twee banklijnen worden jaarlijks afgeschreven met respectievelijk 5,73 miljoen € in 2017, 8,85 miljoen € in 2018, 2019 en 2020 en 3,13 miljoen € in 2021;
- een obligatielening die uitgegeven werd in april 2011, voor een bedrag van 162 miljoen € en een looptijd van 6 jaar;

1. Bedrag dat hoofdzakelijk verschuldigd is door de openbare instellingen.

2. De vermelde bedragen zijn nominale bedragen, zonder de impact van de spreiding van de kosten voor de uitgiftes van leningen en de heraanleg van het boekhoudkundig pari.

- ♦ een private plaatsing van obligaties met vaste rentevoet in de Verenigde Staten (USPP) in US Dollar en Pond Sterling, aangegaan in mei 2012, voor een omgerekend bedrag van 150,3 miljoen €, die vervalt in 2019 (82,77 miljoen €) en 2020 (67,49 miljoen €);
- ♦ Europese private plaatsingen van obligaties met vaste rentevoet in € voor een totaalbedrag van 66,25 miljoen €, waarvan 15 miljoen € vervalt in 2018, 10 miljoen € vervalt in 2022, 3 miljoen € vervalt in 2023, 12 miljoen € vervalt in 2024, 19 miljoen € vervalt in 2025 en 7,25 miljoen € vervalt in 2026;
- ♦ een Europese private plaatsing van obligaties met variabele rentevoet in € voor een totaalbedrag van 45 miljoen €, die in april 2022 vervalt;
- ♦ een aantal leningen met vaste rentevoet, voor een totaal restbedrag van 77,9 miljoen €, dat overeenkomt met de overdracht van toekomstige huurvorderingen of vruchtgebruikvergoedingen (niet-geïndexeerd) op vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo en twee gebouwen van Befimmo.

Om de kosten voor haar financieringen te drukken, heeft Befimmo een handelspapierprogramma opgezet voor een bedrag dat maximaal tot 600 miljoen € kan gaan. Op 31 december 2016 was dit programma voor 325 miljoen € benut. Het beschikt over backup-lijnen die uit de verschillende financieringslijnen bestaan die hierboven beschreven zijn.

Daarnaast bracht de toepassing van het beleid van indekking van de rentevoeten dat in het beheersverslag beschreven wordt op pagina 51, de Vennootschap ertoe om bij financiële instellingen volgende financiële indekkingsinstrumenten te verwerven (situatie op 31 december 2016):

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	VALUTA		€		Ingedekte periode	Referentie interestvoet	
			Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet			
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,50%	febr. 2014	febr. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	0,50%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	0,85%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	2,25%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			30	0,82%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ³	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	april 2011	april 2017	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juli 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	april 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	april 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	okt. 2015	okt. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,59%	nov. 2016	nov. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,58%	jan. 2016	jan. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,30%	juni 2017	déc. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS ⁴	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ⁴	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

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

4. De rentevoeten in € zijn marge inbegrepen voor de CCS. De rentes zijn toepasbaar vanaf 1 juni 2015.

De toepassing van het indekkingsbeleid krijgt concreet vorm met de herhaalde aankoop van indekkingsinstrumenten van het optionele type of van IRS. Ter herinnering, de CCS werden afgesloten in maart 2012 om het wisselkoersrisico te dekken dat verbonden is aan de USPP in Pond Sterling en in US Dollar.

Op 31 december 2016 ligt de dekkingsratio op 99,3%.

De staat van de indekkingsinstrumenten op 31 december 2015 wordt hieronder uiteengezet.

	Niveau volgens IFRS	Klasse volgens IFRS	VALUTA		€		Ingedekte periode		Referentie interestvoet
			Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet	Notioneel bedrag (miljoen)	Rentevoet			
Aangekochte CAP	2	Option			25	3,50%	jan. 2012	jan. 2016	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,00%	jan. 2013	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	1,00%	febr. 2013	febr. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			50	1,50%	sept. 2013	sept. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			50	1,50%	jan. 2014	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	2,25%	jan. 2014	okt. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,50%	febr. 2014	febr. 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	1,30%	mei 2014	mei 2018	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,75%	jan. 2015	jan. 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			15	0,30%	jan. 2015	jan. 2019	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	0,50%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			25	0,85%	juli 2015	juli 2020	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	3,50%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ¹	2	Option			20	1,51%	jan. 2012	jan. 2017	Euribor 3 maand
Aangekochte CAP	2	Option			30	2,25%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Verkochte FLOOR ¹	2	Option			30	0,82%	juli 2012	jan. 2019	Euribor 1 maand
Aangekochte CAP	2	Option			20	1,15%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Verkochte FLOOR ¹	2	Option			20	0,55%	jan. 2016	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			100	3,12%	april 2011	april 2017	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,51%	juli 2012	juli 2021	Euribor 1 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,41%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	1,57%	dec. 2017	sept. 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	1,58%	jan. 2018	juli 2022	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	0,84%	mei 2014	mei 2019	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,40%	juli 2014	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			15	1,08%	sept. 2015	sept. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,50%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,49%	jan. 2016	april 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,47%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,41%	jan. 2016	april 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,42%	jan. 2016	juli 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			25	0,72%	jan. 2016	jan. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,84%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,91%	okt. 2015	okt. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,81%	okt. 2015	okt. 2024	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,79%	febr. 2016	febr. 2025	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,85%	febr. 2016	febr. 2026	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			40	3,90%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			20	0,11%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	0,12%	jan. 2016	jan. 2018	Euribor 3 maand
Payer's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
Receiver's IRS	2	Forward			30	2,99%	jan. 2018	jan. 2022	Euribor 3 maand
CCS ²	2	Forward	75 USD	4,83%	56	2,77%	mei 2012	mei 2019	Fix USD for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	22 GBP	4,90%	26	2,76%	mei 2012	mei 2019	Fix GBP for Fix EUR
CCS ²	2	Forward	90 USD	5,05%	67	2,92%	mei 2012	mei 2020	Fix USD for Fix EUR

Befimmo past voor de financiële indekkingsinstrumenten die ze bezit, geen indekkingsboekhouding toe. Zodoende worden deze instrumenten volgens de IFRS-normen als tradinginstrumenten beschouwd en wordt het verschil in reële waarde dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld, rechtstreeks en volledig in de resultatenrekening geboekt. Zelfs indien de instrumenten in kwestie als tradinginstrumenten beschouwd worden volgens de IFRS-normen, zijn ze uitsluitend bestemd om het risico van rentevoetstijgingen te dekken en niet voor speculatieve doeleinden.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt bepaald op grond van gegevens die onrechtstreeks waarneembaar zijn, maar die geen genoteerde prijzen op een actieve markt zijn. Bijgevolg horen de IRS-, CCS-, CAP- en COLLAR-contracten in het niveau 2 van de hiërarchie van de reële waarde zoals bepaald door de norm IFRS 13 - *Waardering tegen reële waarde*.

1. De verkoop van een FLOOR houdt de verbintenis in van de betaling van een minimale rentevoet. De verkoop van een FLOOR gebeurt enkel tegelijk met de aankoop van een CAP, voor een zelfde notioneel bedrag en een zelfde duur. De combinatie van de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR vormt een COLLAR.
2. De rentevoeten in € zijn marge inbegrepen voor de CCS. De rentes zijn toepasbaar vanaf 1 juni 2015.

Deze contracten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd op de balansdatum. De waardering van de derivaten op 31 december 2016 werd beïnvloed door de verrekening van de aanpassingen aan de kredietwaarde van de tegenpartijen (CVA) en van het eigen kredietrisico (DVA), overeenkomstig norm IFRS 13. De CVA en de DVA van de financiële indekkingsinstrumenten worden berekend op basis van de genoteerde obligaties of, bij gebrek, van de Credit Default Swaps van de bancaire tegenpartijen enerzijds, en van de genoteerde obligaties van Befimmo anderzijds.

De Vennootschap verkrijgt deze informatie van een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf. Befimmo verifieert ze ook via coherentiecontroles met de verkregen informatie van de financiële instellingen-tegenpartijen (reële waarden zonder CVA/DVA).

De reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten volgens de verschillende klassen is hieronder te vinden:

(in duizend €)		Balansrubriek op 31.12.2016	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	143	-1 420
Forward	2	7 142	-23 794
CCS	2	34 145	- 122
		41 430	-25 336

(in duizend €)		Balansrubriek op 31.12.2015	
Klasse volgens IFRS	Niveau volgens IFRS	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat	I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen
Option	2	542	-1 698
Forward	2	13 681	-13 471
CCS	2	35 756	-
		49 979	-15 169

De Vennootschap voert geen waardecompensatie uit van haar financiële instrumenten die op de actief- en de passiefzijde van de balans worden geboekt. De bedragen van de financiële activa en van de financiële verplichtingen die opgenomen zijn in haar financieel overzicht zijn dus brutobedragen.

De ISDA-overeenkomsten met de tegenpartijen over de financiële instrumenten voorzien in de compensatie tussen de geactiveerde financiële indekkingsinstrumenten en deze die op de passiefzijde van de balans worden geboekt bij gebrek. De partijen wisselden geen enkel onderpand uit.

Het potentieel effect van de compensatie van de contracten van de financiële indekkingsinstrumenten wordt hierna uiteengezet:

Effect van afdwingbare verrekeningsovereenkomsten (in duizend €)	I.E.b. Activa aan reële waarde via het resultaat		I.C. & II.C. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Totaal financiële indekkingsinstrumenten opgenomen in de balans	41 602 ³	50 838	25 730 ³	15 346
Afdwingbare verrekening	-19 186	-15 346	-19 186	-15 346
Nettobedragen	22 416	35 492	6 544	-

De USPP-schuld die opgenomen is in de balansrubriek I.B.c. is geboekt tegen de reële waarde (niveau 2). Er werd gekozen voor de optie van de reële waarde volgens IAS 39, omdat deze schuld specifiek afgedekt is tegen rente- en wisselkoersrisico's. Deze dekking is ook tegen de reële waarde gewaardeerd. De reële waarde van de USPP-schuld wordt bepaald door actualisering van de toekomstige stromen op basis van de rentevoetcurves die op de markt waargenomen werden (in US Dollar en Pond Sterling), op de datum van de afsluiting van deze rekeningen, waaraan de kredietmarge werd toegevoegd. Het aldus bepaalde notionele bedrag wordt omgerekend tegen de slotkoers om de reële waarde in Euro te bekomen.

Overeenkomstig de Voornaamste Boekhoudprincipes worden de waardevariëaties die de afgeleide financiële instrumenten die de Vennootschap bezit tijdens het boekjaar ondergingen, in onderstaande tabel beschreven:

(in duizend €)	Aanvankelijke reële waarde	Aankoop en verkoop tijdens het boekjaar	Variatie op reële waarde in de resultatenrekening	Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	Reële waarde bij afsluiting
Boekjaar 31.12.16	34 809	-	-18 715	-	16 094
Boekjaar 31.12.15	-8 240	24 986	18 205	- 142	34 809

3. De bedragen 41.602 duizend € en 25.730 duizend € zijn uitgezonderd CVA/DVA.

In het kader van haar indekkingsbeleid, voerde de Vennootschap tijdens het boekjaar een aantal verrichtingen uit op haar indekkingsinstrumenten:

- ♦ de aankoop van twee IRS die de periodes van november 2016 tot oktober 2025 (25 miljoen €) en juni 2017 tot november 2026 (25 miljoen €) dekken;
- ♦ de verlenging van een bestaand IRS voor 8 aanvullende jaren, waarvan de initiële vervaldag voorzien was voor eind 2017, voor een notioneel van 30 miljoen €.

Begin 2017 heeft Befimmo twee IRS herschikt voor een lopend notioneel totaal van 35 miljoen €, wat de vervaldag verplaatst naar begin 2027 en hun notioneel totaal op 50 miljoen € brengt.

C. RISICO VAN FINANCIËLE LIQUIDITEIT

De lezer wordt verwezen naar pagina 7 van het beheersverslag voor meer informatie over het risico van financiële liquiditeit.

De (gewogen) gemiddelde resterende duur van de financieringen van Befimmo bedraagt 3,66¹ jaar. De volgende tabellen tonen de vervalttermijnen van de financiële verplichtingen van de Vennootschap.

VERPLICHTINGEN (31.12.16)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	538 747	-	404 591	134 156
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	559 239	559 239	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26 794	26 794	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	5 588	5 588	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 130 368	591 621	404 591	134 156

VERPLICHTINGEN (31.12.15)	Totaal	< 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	> 5 jaar
Langlopende financiële verplichtingen				
B. Langlopende financiële schulden	659 360	-	523 839	135 521
Kortlopende financiële verplichtingen				
B. Kortlopende financiële schulden	464 547	464 547	-	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33 126	33 126	-	-
E. Andere kortlopende verplichtingen	4 920	4 920	-	-
Totaal financiële verplichtingen	1 161 954	502 594	523 839	135 521

De financiële verplichtingen in bovenstaande tabel behoren tot niveau 2 volgens de IFRS 13-norm en worden geboekt tegen de afgeschreven kostprijs, met uitzondering van de USPP-schuld die tegen de reële waarde gewaardeerd wordt op de afsluitdatum. Volgens IFRS 13 behoort de schuld tegen de reële waarde tot het niveau 2, uitgezonderd de retail bond die tot niveau 1 behoort.

33. PERSONEELSELONINGEN

G4-EC2

G4-EC3

Het stelsel van het aanvullend pensioen van de Vennootschap werd vanaf het boekjaar 2016 gewijzigd.

De medewerkers die vanaf 1 januari 2016 in dienst komen, genieten een nieuw aanvullend pensioenstelsel, via een groepsverzekering van het type vaste bijdragen.

De medewerkers die op 31 december 2015 in dienst waren, genoten een aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties en konden kiezen tussen enerzijds het behoud van het bestaand pensioenstelsel met vaste prestaties of anderzijds een nieuw stelsel van groepsverzekering van het type vaste bijdragen, en dit vanaf 1 januari 2016. Overeenkomstig de wet genieten de medewerkers die voor het nieuw plan van het type vaste bijdragen kozen, een dynamisch beheer van de toezegging van het type vaste prestaties voor hun voorbije loopbaan. Het aanvullend pensioenstelsel met vaste prestaties wordt behouden voor de medewerkers die beslisten om dit te behouden.

De activa die de toezeggingen van de Vennootschap voor de vaste prestaties dekken, werden overgedragen van het pensioenfonds AG Real Estate OFP naar een verzekeringsmaatschappij.

A. STELSEL MET VASTE PRESTATIES

Dit stelsel voorziet in de uitbetaling van een rustpensioen en van een overlevingspensioen. Op verzoek van de deelnemer kunnen de prestaties in de vorm van kapitaal vereffend worden.

Dit pensioenstelsel staat bloot aan een aantal risico's, zoals het rentevoetrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico, het risico verbonden aan de aandelenmarkten, het wisselkoersrisico, het inflatierisico, het risico verbonden aan de beheerder, het risico verbonden aan de evolutie van de wettelijke pensioenen en aan de evolutie van de levensverwachting.

Elk jaar voeren onafhankelijke actuarissen een actuariële evaluatie uit, overeenkomstig de norm IAS 19.

1. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen die al geherfinancierd zijn.

De huidige waarde van de verplichting en van de activa evolueerde als volgt:

(in duizend €)	Contante waarde van de verplichtingen	Reële waarde van de fondsbeleggingen	Totaal (activa)/tekort	Impact van het actiefplafond ²	Netto (-activa)/verplichtingen
Op 31 december 2014	8 807	-8 395	412	0	412
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	1 081		1 081		1 081
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)	- 398		- 398		- 398
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensluitingsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	197	- 177	21		21
Componenten van toegezegd pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	880	- 177	703		703
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	- 549		- 549		- 549
Ervaringsaanpassingen	- 95		- 95		- 95
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)		129	129		129
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				384	384
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	- 644	129	- 516	384	- 131
Toegezegde pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	235	- 48	187	384	572
Werknemersbijdragen	60	- 60	0		0
Werkgeversbijdragen		- 984	- 984		- 984
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 150	150	0		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	- 90	- 894	- 984		- 984
Op 31 december 2015	8 953	-9 337	- 384	384	0
Pensioenkosten in resultatenrekening					
Toegerekende pensioenkosten (netto van de werknemersbijdragen)	144		144		144
Pensioenkosten van verstreken diensttijd (inclusief impact van inperkingen)					
Afwikkeling (winst)/verlies					
Netto-interest op de nettoverplichtingen/(-activa) in de resultatenrekening					
Interestkosten op de pensioensluitingsverplichtingen - rendement op fondsbeleggingen/interest op actiefplafond	202	- 207	- 6		- 6
Componenten van toegezegd pensioenregelingen opgenomen in de resultatenrekening	345	- 207	138	0	138
Actuariële winst/verlies volgens					
Veranderingen in de demografische hypothesen					
Veranderingen in de financiële hypothesen	1 060		1 060		1 060
Ervaringsaanpassingen	- 443		- 443		- 443
Rendement op fondsbeleggingen (exclusief netto-interestbedragen)	0	- 80	- 80		- 80
Verandering op de impact van het actiefplafond (exclusief netto-interestbedragen)				- 384	- 384
Herwaardering van de nettoverplichtingen/(-activa) in 'Overige onderdelen van het totaalresultaat'	617	- 80	537	- 384	153
Toegezegde pensioenregelingen (totaalbedrag opgenomen in de resultatenrekening en de 'Overige onderdelen van het totaalresultaat')	962	- 287	675	- 384	291
Werknemersbijdragen	12	- 12	0		0
Werkgeversbijdragen		- 34	- 34		- 34
Betaalde vergoedingen van fondsbeleggingen	- 305	305	0		0
Directe betaalde vergoedingen door de werkgever					
Kasstroom	- 293	259	- 34	0	- 34
Op 31 december 2016	9 622	-9 365	257	0	257

De kosten van de geleverde diensten zijn inbegrepen in de rubriek "Algemene kosten van de Venootschap" van de IFRS-resultatenrekening.

Het rendementspercentage op activa voor het boekjaar 2016 bedraagt 3,11%, berekend door weging van de rendementspercentages op de groepsverzekeringen (tak 23 en 21). De activa van het stelsel zijn als volgt verdeeld:

- Groepsverzekering (tak 21): 2.758 duizend € (geactualiseerde waarde van de gefinancierde verzekeringsprestaties);
- Groepsverzekering (tak 23): 6.607 duizend €, belegd in fondsen waarvan de activa als volgt verdeeld zijn: 37% aandelen, 60,5% obligaties, 2,5% cash en andere beleggingen.

2. Indien een netto-actief bestaat, zal het niet erkend worden.

De pensioenverbintenissen voor de deelnemers aan het plan hebben een looptijd van 22 jaar. De pensioenverplichtingen worden gefinancierd op basis van de "projected unit credit" methode. Het effectief rendement van de activa tijdens het boekjaar is positief en bedraagt 287 duizend €. Voor het boekjaar 2015 was het positief voor 301 duizend €.

De belangrijkste actuariële hypothesen zijn als volgt samen te vatten:

	31.12.16	31.12.15
Verdisconteringspercentage	1,75%	2,25%
Verwachte salarisstijging	3,00%	3,00%
Verwacht rendement van fondsbeleggingen	1,75%	2,25%
Verwachte pensioenstijging	1,70%	1,70%
Sterfetablel	MR-5/FR-5	MR-5/FR-5

De verwachte bijdragen van Befimmo voor het boekjaar 2017 voor dit plan worden op 36 duizend € geraamd.

Ook werd een analyse uitgevoerd van de gevoeligheid van de pensioenverbintenis voor de variatie van verschillende hypothesen:

Parameters	Hypothesen	Impact op de contante waarde van de verplichtingen
Verdisconteringspercentage	0,50%	Daling van 11,05%
Verdisconteringspercentage	-0,50%	Stijging met 12,45%
Inflatie	0,50%	Stijging met 12,15%
Inflatie	-0,50%	Daling van 10,97%
Salarisstijging	0,50%	Stijging met 9,96%
Salarisstijging	-0,50%	Daling van 10,34%
Levensverwachting	+ 1 jaar	Stijging met 3,98%

B. STELSEL MET VASTE BIJDAGEN

De werkgevers dragen geen rechtstreekse financiële of actuariële risico's in een pensioenplan van het type vaste bijdrage. Niettemin blijven ze blootgesteld aan verschillende risico's, vooral het rendementsrisico (de Belgische wetgeving legt de werkgevers inderdaad op om een minimumrendement te garanderen dat kan verschillen van het rendement dat de verzekeringsmaatschappij bekomt).

Zodoende, en overeenkomstig de IAS 19-norm, zou de huidige waarde van de verplichting en van de activa van dit pensioenplan van het type 'vaste bijdragen' ook moeten gewaardeerd worden en zouden de eventuele actuariële verschillen die eruit zouden voortvloeien, rechtstreeks als eigen vermogen geboekt moeten worden.

Gezien het in dit stadium om beperkte bedragen gaat, werd geen actuariële waardering uitgevoerd per 31 december 2016. De hypothese werd gehanteerd dat de huidige waarde van de verplichting beantwoordt aan de activa van dit plan, namelijk 614 duizend €.

De verwachte bijdragen voor het boekjaar 2017 voor dit plan worden geraamd op 775 duizend €.

34. WAARDERING VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN: INFORMATIE VOLGENS DE NORM IFRS 13

In het kader van de toepassing van de IFRS-normen waardeert Befimmo haar vastgoedportefeuille tegen de reële waarde vastgelegd volgens oordeel van de experts. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten (ook "waarde akte in handen" genoemd), zoals berekend door de onafhankelijke expert, waarvan een forfaitair abbatement van 2,5%¹ wordt afgetrokken voor vastgoed met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen € en van 10% of 12,5%, naargelang het Gewest, voor vastgoed met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €. Dit abbatement van 2,5% vloeit voort uit een analyse door de onafhankelijke experts van een groot aantal transacties op de markt, en vertegenwoordigt het gemiddelde van de transactiekosten die daadwerkelijk werden betaald bij deze transacties.

A. WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER 2016

Vastgoedbeleggingen (in duizend €)	Totaal	Niveau 3
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 445 330	2 445 330
Brussel CBD en gelijkaardig	1 423 043	1 423 043
Brussel gedecentraliseerd	88 398	88 398
Brussel rand	147 015	147 015
Vlaanderen	493 367	493 367
Wallonië	194 245	194 245
Luxemburg stad	99 262	99 262
Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening, met het oog op verhuring	66 327	66 327
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	2 511 658	2 511 658

1. Gemiddeld niveau van kosten betaald op de transacties zoals genoteerd door de experts op de Belgische markt. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgebreid beschreven in het persbericht dat de BeAMA op 8 februari 2006 publiceerde en bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

B. TOEGEPASTE WAARDERINGSTECHNIEKEN VOOR NIVEAU 3

Alle gebouwen van de portefeuille werden van bij de eerste toepassing van de norm IFRS 13 ondergebracht in de categorie niveau 3 ("reële waarde voornamelijk gebaseerd op niet-waarneembare gegevens") zoals de norm bepaalt.

De onafhankelijke experts van de openbare GVV hanteren verschillende waarderingstechnieken om de reële waarde van het vastgoed in portefeuille te bepalen:

- ♦ De methode van de actualisering van de toekomstige cashflows die het gebouw zal genereren: voor deze techniek is het nodig om de nettohuurinkomsten uit het gebouw op jaarbasis tijdens een welbepaalde periode te waarderen. Op het eind van deze periode wordt een restwaarde berekend, rekening houdend met de vooropgestelde staat van het goed. Het college van experts van Befimmo past twee varianten van deze techniek toe:
 - Een zogenoemd "klassieke" methode, waarmee de toekomstige inkomsten worden berekend op basis van de lopende huurovereenkomsten en van eventuele hypothesen van heronderhandeling, die jaarlijks geïndexeerd worden volgens een hypothese op basis van marktvooruitzichten en geactualiseerd worden tegen een percentage waaruit tegelijk de situatie op de financiële en de vastgoedmarkten en de kwaliteit van de huurder blijkt. De restwaarde wordt berekend door kapitalisatie van een geraamd inkomen uit de herverhuring van het gebouw, met aftrek van een bedrag voor werken, de huurleegstand en de geraamde kosten voor commercialisering, om herverhuring volgens de vastgelegde hypothesen te waarborgen.
 - Een zogenoemde "Term & Reversion" methode, die erin bestaat om enerzijds de geactualiseerde waarde te berekenen van de contractueel vaste inkomsten op de datum van de waardering en anderzijds de restwaarde na afloop van de lopende contracten. De geactualiseerde waarde van de inkomsten wordt berekend op basis van de niet-geïndexeerde inkomsten die tegen een percentage buiten inflatie worden geactualiseerd; terwijl de restwaarde oppervlakte per oppervlakte berekend wordt op een gelijkaardige manier als de klassieke methode, die ook geactualiseerd wordt tegen een percentage buiten inflatie.
- ♦ De methode van kapitalisatie van de inkomsten: deze methode houdt in dat de geraamde huurwaarde van het gebouw wordt gekapitaliseerd met toepassing van een kapitalisatiepercentage dat strookt met de vastgoedmarkt. De keuze van het kapitalisatiepercentage is gegrond op de analyse van de vergelijkbare marktgegevens, met inbegrip van de openbaar beschikbare informatie over de betrokken sector. Het percentage stemt overeen met het rendementspercentage dat de potentiële investeerders verwachten op de waarderingsdatum. De bekomen waarde wordt vervolgens aangepast aan het (positieve of negatieve) verschil tussen de gebruikte theoretische huurprijs en de huurprijs van de lopende contracten, evenals van hypothesen inzake vooropgestelde werken en/of huurleegstand in het gebouw nadat de lopende contracten verstreken.

Deze waarderingmethoden worden gehanteerd voor de gebouwen in de portefeuille, rekening houdend met het feit dat deze optimaal worden gebruikt ("highest and best use") wat hun bestemming betreft (bv.: een kantoorgebouw met een beter waardepotentieel als handelsruimte wordt gewaardeerd op basis van de potentiële waarde die aan deze herbestemming verbonden is).

De resultaten uit het gebruik van deze verschillende waarderingmethoden worden vervolgens getoetst aan marktreferenties, met name op het vlak van eenheidsprijzen per m² of initiële rendementen op lopende contracten.

De waarde van de projecten in ontwikkeling wordt meestal berekend op basis van de methode van kapitalisatie van de inkomsten, namelijk de kapitalisatie van een geraamde huurwaarde van het project na renovatie/bouw, eventueel gecorrigeerd met een huurmin- of meerwaarde als het project al voorverhuurd is, en waarvan het bedrag van de werken die nog moeten gebeuren om het gebouw op te leveren wordt afgetrokken.

C. EVOLUTIES VAN DE PORTEFEUILLEWAARDE TIJDENS HET BOEKJAAR (NIVEAU 3)

(in duizend €)	
Openingsbalans per 31 december 2015	2 388 290
Variatie van de reële waarde	21 121
Investeringen	31 481
Acquisities	74 308
Desinvesteringen	- 3 542
Overdracht tussen niveaus	-
Afsluitingsbalans per 31 december 2016	2 511 658

Er gebeurde tijdens het boekjaar geen enkele overheveling tussen niveaus (1, 2 en 3).

D. KWANTITATIEVE INFORMATIE BETREFFENDE DE WAARDERING TEGEN REËLE WAARDE OP BASIS VAN "NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS"

Kwantitatieve informatie over de waarderingen van de reële waarde op basis van niet-waarneembare gegevens (niveau 3)

KANTOREN	Reële waarde op 31.12.16 (in duizend €)	Waarderingstechnieken	Niet-waarneembare gegevens	Periodes	(gewogen gemiddelde)
Brussel CBD en gelijkaardig	1 423 043	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur	143 €/m ² - 317 €/m ²	(203 €/m ²)
			Actualisatiegraad	1,00% - 1,00%	(1,00%)
			Kapitalisatiegraad van de restwaarde	4,80% - 7,00%	(5,39%)
		Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	155 €/m ² - 275 €/m ²	(189 €/m ²)
			Kapitalisatiegraad	4,20% - 5,95%	(5,05%)
			Brussel gedecentraliseerd	88 398	Actualisatie van de cashflows
Actualisatiegraad	-	-			
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-	-			
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	145 €/m ² - 150 €/m ²	(148 €/m ²)		
	Kapitalisatiegraad	6,20% - 6,40%	(6,28%)		
	Brussel rand	147 015	Actualisatie van de cashflows		Jaarlijkse huur
Actualisatiegraad	-			-	
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-			-	
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		70 €/m ² - 125 €/m ²	(106 €/m ²)	
	Kapitalisatiegraad		6,60% - 9,35%	(7,56%)	
	Vlaanderen		493 367	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur
Actualisatiegraad	1,00% - 2,96%	(1,40%)			
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	5,25% - 7,00%	(6,46%)			
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	70 €/m ² - 115 €/m ²		(109 €/m ²)	
	Kapitalisatiegraad	4,95% - 11,00%		(5,14%)	
	Wallonië	194 245		Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur
Actualisatiegraad	1,00% - 1,25%		(1,18%)		
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	7,00% - 8,00%		(7,02%)		
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde		-	(75 €/m ²)	
	Kapitalisatiegraad		-	(11,00%)	
	Luxemburg stad		99 262	Actualisatie van de cashflows	Jaarlijkse huur
Actualisatiegraad	-	-			
Kapitalisatiegraad van de restwaarde	-	-			
Capitalisatiemethode	Jaarlijkse huur / huurwaarde	-		-	
	Kapitalisatiegraad	-		-	
	Vastgoed gebouwd of ontwikkeld voor eigen rekening met het oog op verhuur	66 327		Gekapitaliseerde nettoinkomsten min resterende kost van de werken	Gekapitaliseerde nettoinkomsten
Jaarlijkse huur	200 €/m ² - 265 €/m ²		(206 €/m ²)		
Kapitalisatiegraad	5,00% - 5,60%		(5,16%)		
Resterende kost van de werken	1 403 €/m ² - 1 675 €/m ²		(1 650 €/m ²)		
TOTAAL reële waarde op 31.12.16	2 511 658				

E. GEVOELIGHEID VAN DE WAARDERING AAN DE VARIATIES IN DE BELANGRIJKSTE "NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS"

Een variatie van + of - 5% in de geraamde huurwaarden van de gebouwen in portefeuille zou de reële waarde van de portefeuille met respectievelijk +105,0 miljoen € en -105,0 miljoen € wijzigen.

Een variatie van + of - 50 basispunten van de actualisatie- en kapitalisatiepercentages (die zowel worden gebruikt voor de methode van de kapitalisatie van de inkomsten als voor deze van de actualisatie van de toekomstige cashflows) zou leiden tot een variatie in de reële waarde van de portefeuille van respectievelijk -211,8 miljoen € en +252,6 miljoen €.

Het is belangrijk om te beklemtonen dat de niveaus van de geraamde huurwaarde en van de rendementpercentages van de gebouwen elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden. Er werd bij de voornoemde gevoeligheidstest echter geen rekening gehouden met deze correlatie. De test voorziet in variaties naar boven en naar beneden die los van elkaar staan voor deze twee parameters.

F. WAARDERINGSPROCES

Om te beantwoorden aan de vereisten van de driemaandelijke voorbereiding van de financiële staten van de Vennootschap wordt de vastgoedportefeuille ook driemaandelijks gewaardeerd als volgt:

- ◆ Op het eind van het kwartaal stuurt de Vennootschap gedetailleerde informatie over de verrichtingen die tijdens het kwartaal werden uitgevoerd naar de experts, vooral wat de verhuringen betreft (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, duur van de contracten, uit te voeren investeringen, enz.), maar ook over de aankoop en verkoop van gebouwen in voorkomend geval.
- ◆ Vervolgens ontmoet de Vennootschap elke expert om de meegedeelde informatie te bespreken, om van gedachten te wisselen over de kijk op de evolutie van de vastgoedmarkt en te antwoorden op eventuele vragen van de experts over de gebouwen in de portefeuille.
- ◆ Vervolgens nemen de experts deze informatie op in hun waarderingsmodellen. Op basis van hun marktervaring en de transacties (verhuur, aankoop, enz.) die eventueel worden genoteerd, behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun modellen gebruiken, vooral inzake geraamde huurwaarden, rendementpercentages (actualisatie- en of kapitalisatiepercentage), hypothesen betreffende de huurleegstand of de uit te voeren investeringen in de gebouwen.
- ◆ Vervolgens delen de experts de individuele waarderingen van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit deze berekeningen blijken. De investeringsafdeling van Befimmo controleert ze vervolgens, opdat de Vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden voor hun berekeningen. Deze hypothesen worden ook meegedeeld aan het management van Befimmo.
- ◆ De samenvattende tabel van de individuele waarderingen van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijks herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- ◆ De aldus geboekte waarden worden onderworpen aan de controles door het Auditcomité en de Commissaris, alvorens de Raad van Bestuur van Befimmo de financiële staten afsluit.

35. VERBINTENISSEN OP 31 DECEMBER 2016

35.1. VERBINTENISSEN TEGENOVER DERDEN

35.1.1. VERBINTENISSEN TEGENOVER DE HUURDERS

Befimmo is, in het kader van verschillende huurovereenkomsten, enerzijds verbonden om opfriswerken voor een bedrag van 1 miljoen €, BTW niet inbegrepen en anderzijds voor een maximaal bedrag van 110.000 € per jaar, gedurende nog 12 jaar, voor haar rekening te nemen.

Befimmo is ten opzichte van de Regie der Gebouwen, in het kader van een overheidsopdracht voor de promotie van werken, verbonden om een Gerechtshof aan de Rathausplatz in Eupen ter beschikking van de FOD Justitie te stellen, voor een globale basishuurprijs van 910 duizend €. De Regie der Gebouwen beschikt over een optie om dit gebouw, na het verstrijken van de huurovereenkomst van 25 jaar, te kopen.

De Belgische staat beschikt over een optie om, na afloop van de huurovereenkomst van 27,5 jaar, het nieuw Financiecentrum, Paradis-Toren in Luik te kopen.

De Vlaamse gemeenschap beschikt, tijdens de hele duur van haar huurovereenkomst, over een voorkeurrecht bij overdracht van het erfpachtrecht op het gebouw aan de Koolstraat in Brussel.

BNP Paribas Fortis beschikt, tijdens de hele duur van haar respectieve huurovereenkomsten, over een voorkeurrecht bij overdracht van het erfpachtrecht op de gebouwen aan de Meir in Antwerpen en aan de Vital De Costerstraat in Leuven.

Daarnaast beschikken bepaalde huurders over voorkeurrechten bij de verhuring van de oppervlaktes in de gebouwen die ze innemen.

35.1.2. VERBINTENISSEN TEGENOVER DE VERWERVERS VAN DE OVER TE DRAGEN GEBOUWEN

Fedimmo is verbonden om, onder voorbehoud van de uitoefening van een voorkeurrecht, haar gebouw aan de Bevrijdingslaan in Ninove aan de Stad Ninove over te dragen. Er werd een voorlopige overeenkomst getekend in januari 2017.

35.1.3. AANKOOPVERBINTENIS

Befimmo/Fedimmo is door de ondertekening van een compromis verbonden tot de aankoop van kantoor- en archiefoppervlaktes voor een bedrag van 12,5 miljoen €, buiten kosten.

35.1.4. VERBINTENISSEN TEGENOVER ERKENDE AANNEMERS EN ONTWERPTEAMS

Contractuele verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo met erkende aannemers en ontwerpteams aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 11,5 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de gebouwen Brederode Corner, Guimard, Ikaros Fase I, Triomf en View Building.

Contractuele verbintenissen die Fedimmo met erkende aannemers aanging:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Fedimmo met erkende aannemers en ontwerpteams aanging, vertegenwoordigen een bedrag van zowat 1,3 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze verbintenissen houden hoofdzakelijk verband met de Paradis-Toren (nieuw Financiecentrum) en met het project WTC IV.

Verbintenissen die Befimmo Property Services aanging:

De belangrijkste contractuele verbintenissen die Befimmo Property Services aanging, betreffen de verschillende contracten voor het onderhoud, de maintenance, de totale waarborg, de schoonmaak en de bewaking van de gebouwen die ze voor rekening van Befimmo beheert. De duur van deze verbintenissen wisselt naargelang van de contracten. Ze vertegenwoordigen een jaarlijks bedrag van zowat 5,2 miljoen €, BTW inbegrepen. Deze prestaties worden grotendeels gefactureerd aan de huurders via gemeenschappelijke lasten.

35.1.5. COMMERCIALISERINGSOPDRACHTEN

Befimmo, Fedimmo en Axento hebben met een aantal agenten verbintenissen, in het kader van verhuur- en/of verkoopmandaten, om erelonen te betalen volgens de marktgebruiken.

35.1.6. VERBINTENISSEN TEGENOVER DERDEN

Befimmo, Fedimmo en Axento zouden bindende huur- of investeringsaanbiedingen kunnen doen waarvan de geldigheidsduur nog loopt op de datum van de afsluiting van het boekjaar.

35.1.7. ANDERE VERBINTENISSEN

Befimmo en Aedifica hebben beslist om in der minne een einde te maken aan de akkoorden die deze laatste met de NV Blue Tower Louise sloot voor de eventuele nieuwbouw van een residentieel gebouw. Bijgevolg zal de bestaande escrow account van 2,1 miljoen € binnenkort gedeblokkeerd worden.

Befimmo en Fedimmo zijn ook verbonden met specifieke contracten van één tot drie jaar, zoals de vastgoedexpertisedienst (in het kader van de driemaandelijke waardebeoordeling van de vastgoedportefeuille), de property management diensten van het gebouw Axento, de contracten in verband met de terbeschikkingstelling van diensten in bepaalde gebouwen, huurcontracten met derden voor parkeerplaatsen of ook nog verzekeringscontracten.

35.2. OVERDRACHTSBEPERKINGEN

Geen enkel gebouw in de portefeuille van de Vennootschap is bezwaard met een hypotheek of enige andere restrictie voor realisatiemogelijkheden of overdracht. Het enige voorbehoud hierbij komt van de standaardbepalingen in verscheidene kredietovereenkomsten (verbod tot verkoop van een gebouw dat bestemd is voor verhuur aan een bedrijf van de groep) die verder geen invloed hebben op de waarde van de gebouwen in kwestie.

Op dezelfde manier is geen enkel gebouw in het patrimonium van Befimmo bezwaard met enige restrictie aangaande de recuperatie van de opbrengsten.

Wel werden voor vijf gebouwen toekomstige huurvorderingen overgedragen en werd voor één gebouw de vruchtgebruikvergoeding overgedragen aan een financiële instelling, om zo Befimmo en Fedimmo partij te laten trekken van interessante financieringsvoorwaarden. Deze gebouwen kunnen dus niet overgedragen worden zonder voorafgaand akkoord van de cessionaris van de huurgelden of zonder de vervroegde afbetaling van de financiële schuld. Het gaat om het gebouw Poelaert en het complex Pavilion in de portefeuille van Befimmo en om vier gebouwen in de portefeuille van Fedimmo: Kunstlaan, Voorlopig Bewindstraat en Lambermontstraat in Brussel en Majoor Vandammestraat in Knokke.

35.3. VERSTREKTE WAARBORGEN

(in duizend €)		31.12.16	31.12.15
Waarborgen op investeringswerken	Bankwaarborg	4 562	102 052
Waarborgen gegeven bij afsluiting van het boekjaar		4 562	102 052

In het kader van het project voor de bouw van het nieuw Financiecentrum, de Paradis-Toren in Luik, verstrekte Fedimmo een waarborg voor een bedrag van 5,4 miljoen € ten bate van de Regie der Gebouwen, om de goede uitvoering te waarborgen van de overheidsopdracht die op 31 maart 2009 werd afgesloten voor de terbeschikkingstelling van een gebouw om de Federale Overheidsdienst Financiën te huisvesten in Luik. Deze waarborg werd begin januari 2015 voor 50% vrijgegeven. De resterende 50% zal vrijgegeven worden bij de definitieve oplevering van het gebouw.

Beway heeft een bankgarantie van 500.000 € uitgegeven ten gunste van BAC, om haar verbintenissen in het kader van het erfpachtcontract voor het Gateway-gebouw te dekken. Daarnaast heeft Befimmo ook een bankgarantie van een restbedrag van 300.000 € uitgegeven ten bate van de tijdelijke vereniging Codic-Immobilier om het saldo van de aankoopprijs van het gebouw te dekken.

Befimmo heeft een garantie van 1,4 miljoen € uitgegeven ten gunste van de Regie der Gebouwen, om de goede uitvoering van de overheidsopdracht voor de promotie van werken te waarborgen en om voor de Federale Overheidsdienst Justitie een Gerechtshof gelegen aan de Rathausplatz in Eupen ter beschikking te stellen.

36. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

Onderstaande tabel bevat de vergoedingen van de Bestuurders en van de leden van het Directiecomité van Befimmo NV.

BOEKJAAR 31.12.16 (in €)		
Naam	Kortetermijnbeloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Alain Devos	136 250	
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten (tot 26 april 2016) / Annick Van Overstraeten (vanaf 26 april 2016)	67 500	
Sophie Goblet	86 500	
Sophie Malarme-Lecloux	67 000	
Benoît Godts	91 500	
Jacques Rousseaux (einde mandaat op 26 april 2016)	24 167	
Etienne Dewulf	87 500	
Guy Van Wymersch-Moons	67 500	
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt de Schepper (tot 26 april 2016)	24 167	
Kurt De Schepper (vanaf 26 april 2016)	38 333	
Hugues Delpire	97 500	
Benoît De Blicq/BDB Management eBVBA	701 764	73 228
<i>waarvan variabel</i>	<i>225 000</i>	
Andere leden van het Directiecomité	1 198 021	150 742
<i>waarvan variabel</i>	<i>295 000</i>	
Totaal	2 687 702	223 970

BOEKJAAR 31.12.15 (in €)		
Naam	Kortetermijnbeloningen (salarissen, bonussen) ¹	Vergoedingen na uitdiensttreding (pensioenen, enz.)
Alain Devos BVBA (tot 28 april 2015) / Alain Devos (vanaf 28 april 2015)	143 000	
A.V.O. Management BVBA, vertegenwoordigd door Annick Van Overstraeten	83 000	
Sophie Goblet	75 000	
Sophie Malarme-Lecloux (benoemd op 28 april 2015)	45 000	
Benoît Godts	82 500	
Roude BVBA (tot 28 april 2015) / Jacques Rousseaux (vanaf 28 april 2015)	80 000	
Marc VH-Consult BVBA, vertegenwoordigd door Marcus Van Heddeghem (einde mandaat op 28 april 2015)	12 500	
Etienne Dewulf BVBA (tot 28 april 2015) / Etienne Dewulf (vanaf 28 april 2015)	94 000	
Guy Van Wymersch-Moons	62 500	
Kadees BVBA, vertegenwoordigd door Kurt de Schepper	60 000	
Hugues Delpire	93 000	
Gedelegeerd Bestuurder - BDB Management eBVBA (tot 28 april 2015) / Benoît De Blicq (vanaf 28 april 2015)	726 059	48 933
<i>waarvan variabel</i>	<i>225 000</i>	
Andere Effectieve Bedrijfsleiders	1 227 878	215 157
<i>waarvan variabel</i>	<i>283 308</i>	
Totaal	2 784 437	264 090

De vergoedingen na uitdiensttreding worden beschreven in de toelichting bij de personeelsbeloningen.

De Vennootschap kende tijdens de boekjaren 2015 en 2016 geen andere voordelen op lange termijn toe.

1. De voordelen op korte termijn vertegenwoordigen de vaste en de variabele vergoedingen, evenals alle andere bestanddelen en diverse voordelen (sociale lasten inbegrepen).

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Befimmo NV

Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering van Befimmo NV over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële staat op 31 december 2016, het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat, het geconsolideerd overzicht van de wijzigingen in het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING– OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 2.613.052 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 90.406 (000) EUR.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) zoals deze in België werden aangenomen. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Befimmo NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2016, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

VERSLAG OVER ANDERE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- ♦ Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Zaventem, 20 maart 2017

De commissaris

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

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

(IN DUIZEND €)

	31.12.16	31.12.15
I. (+) Huurinkomsten	87 189	87 856
III. (+/-) Met verhuur verbonden kosten	- 687	- 536
NETTOHUURRESULTAAT	86 501	87 319
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	4 909	6 328
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	22 486	20 689
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20 931	-19 510
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	212	607
VASTGOEDRESULTAAT	93 176	95 433
IX. (-) Technische kosten	-6 397	-7 560
X. (-) Commerciële kosten	-1 267	- 786
XI. (-) Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-4 007	-5 005
XII. (-) Beheerkosten vastgoed	-2 661	-1 645
XIII. (-) Andere vastgoedkosten	-2 485	-1 382
(+/-) Vastgoedkosten	-16 817	-16 378
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	76 359	79 054
XIV. (-) Algemene kosten van de Vennootschap	-6 323	-6 179
XV. (+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	- 461	- 286
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	69 575	72 589
XVI. (+/-) Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 142	- 4
XVIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 218	-26 720
OPERATIONEEL RESULTAAT	62 499	45 864
XX. (+) Financiële opbrengsten	39 154	40 804
XXI. (-) Netto interestkosten	-18 793	-23 212
XXII. (-) Andere financiële kosten	-2 696	-3 124
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	12 268	38 581
(+/-) Financieel resultaat	29 934	53 049
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	92 433	98 913
XXIV. (-) Vennootschapsbelasting	-2 007	-1 018
(+/-) Belastingen	-2 007	-1 018
NETTORESULTAAT	90 426	97 895
GEWOON EN VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL	3,82	4,41
Overige onderdelen van het totaalresultaat - actuariële winsten en verliezen - niet recycleerbaar	- 153	131
TOTAALRESULTAAT	90 273	68 338

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

STATUTAIRE BALANS (IN DUIZEND €)

ACTIVA	31.12.16	31.12.15
I. Vaste activa	2 341 026	2 301 571
C. Vastgoedbeleggingen	1 377 742	1 360 170
D. Andere materiële vaste activa	2 207	696
E. Financiële vaste activa	961 077	940 705
II. Vlottende activa	226 678	140 746
B. Financiële vlottende activa	202 220	114 625
D. Handelsvorderingen	15 897	18 833
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	4 638	1 681
F. Kas en kasequivalenten	41	117
G. Overlopende rekeningen	3 881	5 489
TOTAAL ACTIVA	2 567 705	2 442 317
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.16	31.12.15
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1 401 336	1 265 263
A. Kapitaal	357 871	323 661
B. Uitgiftepremies	792 641	702 548
C. Reserves	219 102	198 497
D. Nettoresultaat van het boekjaar	31 721	40 557
VERPLICHTINGEN	1 166 369	1 177 054
I. Langlopende verplichtingen	525 985	633 965
A. Voorzieningen	257	-
B. Langlopende financiële schulden	500 407	618 796
a. Kredietinstellingen	204 785	168 903
c. Andere	295 622	449 893
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	-	161 910
<i>USPP</i>	183 206	182 809
<i>EUPP</i>	111 092	103 813
<i>Verkregen waarborgen</i>	1 324	1 362
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25 321	15 169
II. Kortlopende verplichtingen	640 384	543 089
A. Voorzieningen	3 769	2 160
B. Kortlopende financiële schulden	561 452	470 663
a. Kredietinstellingen	69 392	68 063
c. Andere	492 061	402 600
<i>Handelsspapier</i>	325 000	393 750
<i>Obligatie-uitgiftes</i>	161 978	-
<i>Andere</i>	5 083	8 850
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	15	-
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	38 386	38 575
b. Andere	38 386	38 575
E. Andere kortlopende verplichtingen	5 484	2 000
F. Overlopende rekeningen	31 276	29 690
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2 567 705	2 442 317

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

TOELICHTINGEN BIJ HET STATUTAIRE EIGEN VERMOGEN

Overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, werd het verslag van de Commissaris over de statutaire rekeningen niet gepubliceerd in dit Verslag aangezien slechts een verkorte versie van de statutaire rekeningen erin wordt opgenomen. De Commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire rekeningen van Befimmo NV.

De lezer wordt verwezen naar pagina 54 van het beheersverslag om kennis te nemen van het hoofdstuk "Bestemming van het resultaat".

De evolutie van het eigen vermogen vóór en na het voorstel voor de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016 is als volgt samengesteld:

	A. Kapitaal	a. Geplaatst kapitaal (+)	b. Kosten kapitaal- verhoging (-)	B. Uitgifte- premies	C. Reserves	a. Wettelijke reserve (+)	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)
(in duizend €)							
EIGEN VERMOGEN op 31.12.15 (Vóór bestemming van het resultaat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	198 497	1 295	95 203
Voorstel bestemming van het resultaat 2015 aan de reserves					40 557		23 153
Dividendsaldo van het boekjaar 2015					- 19 798		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.15 (Na bestemming van het resultaat)	323 661	334 464	- 10 803	702 548	219 255	1 295	118 356
Kapitaalverhoging in contanten	34 210	37 163	- 2 953	90 094			
Voorschot op dividend van het boekjaar 2016							
Overige onderdelen van het totaalresultaat					- 153		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.16 (Vóór bestemming van het resultaat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	219 102	1 295	118 356
Voorstel bestemming van het resultaat 2016 aan de reserves ¹					31 721		27 599
Dividendsaldo van het boekjaar 2016 ¹					- 23 021		
EIGEN VERMOGEN op 31.12.16 (Na bestemming van het resultaat)	357 871	371 627	- 13 756	792 641	227 802	1 295	145 955

1. Onderworpen aan de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van 25 april 2017.

c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten; die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd pensioenregelingen (+/-)	m. Andere reserves (+/-)	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	D. Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
- 34 604	- 11 001	- 112	19 818	127 897	40 557	1 265 263
599	9 127			7 677		
				- 19 798		
- 34 004	- 1 873	- 112	19 818	115 776	-	
					- 58 704	
		- 153				
- 34 004	- 1 873	- 265	19 818	115 776	31 721	1 401 336
- 439	- 18 447			23 009		
				- 23 021		
- 34 444	- 20 321	- 265	19 818	115 764	-	

Onderstaande tabel is opgemaakt na toewijzing van het resultaat aan de reserves.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennoetschappen (in duizend €)		31.12.16
NETTOACTIEF		1 401 336
(+)	Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	371 627
(+)	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	733 884 ¹
(+)	Reserve voor het positief saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	145 955 ²
(-)	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	- 34 444
(+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	- 20 321 ³
(+/-)	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	- 265
(+)	Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	3 633
(+)	Wettelijke reserve	1 295
TOTAAL NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN		1 201 365
SALDO		199 971
Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennoetschappen (GVV) (in duizend €)		31.12.16
NETTORESULTAAT		90 426
(+)	Afschrijvingen	342
(+)	Waardeverminderingen	235
(-)	Terugnemingen van waardeverminderingen	- 149
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen	20 827
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	-1 142
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-22 765 ³
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		87 774
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden ⁴ op vastgoed	-5 477
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ⁴ op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-
(+)	Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	-
NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)		-5 477
TOTAAL (A+B) X 80%		65 838
VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST (-)		-24 304
UITKERINGSPLICHT		41 533

1. Het bedrag van 733.884 duizend € in de berekening van artikel 617 vertegenwoordigt de niet-uitkeerbare uitgiftepremies. Het verschil van 58.758 duizend € ten opzichte van het totale bedrag van de uitgiftepremies werd uitkeerbaar bij goedkeuring van de Vergadering.

2. Berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed, met inbegrip van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de dochterondernemingen.

3. Met inbegrip van de variatie van de reële waarde van de USPP-schuld, die gecompenseerd wordt door de variaties van de reële waarde van de geassocieerde Cross Currency Swaps.

4. Tegenover de acquisitiewaarde, vermeerderd met de gekapitaliseerde renovatiekosten.

ALGEMENE INLICHTINGEN

G4-7

INHOUDSTAFEL

194	IDENTIFICATIE
196	MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL
197	IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO NV
197	STATUTEN VAN BEFIMMO NV
197	NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
197	IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE VASTGOEDEXPERS
198	GROEPSSTRUCTUUR
198	DE OPENBARE GVV
199	DE INSTITUTIONELE GVV
199	PROFIEL VAN HET TYPE BELEGGER
199	VERKLARINGEN

IDENTIFICATIE

G4-3

G4-5

NAAM

Befimmo NV, openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Waversesteenweg 1945 te 1160 Oudergem.

Tel.: +32 (0)2 679 38 60

De maatschappelijke zetel kan op eenvoudige beslissing van de Raad van Bestuur naar elke andere plaats in België worden overgebracht.

RECHTSVORM

Naamloze Vennootschap.

OPRICHTING

Befimmo NV werd op 30 augustus 1995 opgericht in de vorm van een Naamloze Vennootschap met de maatschappelijke benaming "Woluwe Garden D", bij akte verleden ten overstaan van Meester Gilberte Raucq, notaris te Brussel. De Vennootschap werd later, op 24 november 1995, omgevormd tot Commanditaire Vennootschap op Aandelen met de maatschappelijke benaming "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van opnieuw Meester Gilberte Raucq.

Op 20 december 2012 is de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van Befimmo samengekomen om de omvorming van de structuur van Commanditaire Vennootschap tot Naamloze Vennootschap goed te keuren. Op die datum werd de Vennootschap opnieuw omgevormd tot Naamloze Vennootschap, met dezelfde maatschappelijke benaming, namelijk "Befimmo", bij akte verleden ten overstaan van Meester Damien Hissette. Meer informatie hierover is te vinden in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

De statuten werden verschillende keren gewijzigd, en voor het laatst op 27 september 2016. De recentste gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van Befimmo NV: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.



DUUR

Befimmo NV werd opgericht voor onbepaalde duur.

REGISTER VAN RECHTSPERSONEN

Befimmo NV is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0 455 835 167.

REGISTRATIEPLAATS

Brussel.

MAATSCHAPPELIJK DOEL (ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN)

De Vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

- om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- de optierechten op vastgoed;
- de aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;

- ◆ de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- ◆ de aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- ◆ de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de, in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, bedoelde lijst;
- ◆ de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de, in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ◆ de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" verkort "REIT's");
- ◆ vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het door de Vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

Ze mag bovendien verrichtingen betreffende indekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

MAATSCHAPPELIJK BOEKJAAR

Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

PLAATSEN WAAR DE VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DOCUMENTEN TER INZAGE LIGGEN

- ◆ De statuten van Befimmo NV liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, op de maatschappelijke zetel en op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.
- ◆ De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel.
- ◆ De jaarrekeningen en de bijbehorende verslagen van Befimmo NV worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- ◆ Ze zijn eveneens beschikbaar op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/investors/publicaties.
- ◆ De besluiten houdende benoeming en het einde van de mandaten van de leden van de Raad van Bestuur van Befimmo NV worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
- ◆ De oproepingen voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen die nationaal verspreid worden. Deze oproepingen en alle documenten met betrekking tot de Algemene Vergaderingen kunnen geraadpleegd worden op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/investors/algemene-vergaderingen.

- De financiële berichten met betrekking tot Befimmo NV worden gepubliceerd in de financiële pers en worden bezorgd aan Euronext. Ze kunnen ook geraadpleegd worden op de website van Befimmo: www.befimmo.be/nl/investors/publicaties.



De andere voor het publiek toegankelijk en in het Jaarlijks Financieel Verslag vermelde documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van Befimmo NV.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

UITGEGEVEN KAPITAAL

Op 31 december 2016 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 371.627.206,35 €.

Het wordt vertegenwoordigd door 25.579.214 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort.

TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wordt gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren, op de data, volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

- 1°) 334.464.491,53 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;
- 2°) 66.892.898,30 €, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen;
- 3°) 66.892.898,30 € voor elke andere vorm van kapitaalverhogingen niet voorzien in de punten 1°) en 2°) hierboven;

met dien verstande dat in ieder geval, het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan 334.464.491,53 €.

Onder dezelfde voorwaarden is de Raad van Bestuur gemachtigd converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar vanaf 13 mei 2016. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inschrijving in contanten, in natura of door omzetting van reserves.

Op 31 december 2016 bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal 297.301.776,71 €.

WIJZIGINGEN VAN HET KAPITAAL SINDS 31.12.2012

Onderstaande tabel schetst de evolutie van het kapitaal sinds 31 december 2012.

Voor de volledige historiek van de wijzigingen in het kapitaal wordt verwezen naar het artikel 50 van de statuten.

	Bedrag (in €)	Aantal aandelen
Op 31 december 2012	277 794 918,53	19 120 709
Op 10 juli 2013	307 389 978,39	21 157 746
Op 6 september 2013	315 069 953,06	21 686 361
Op 18 december 2013	320 537 602,80	22 062 701
Op 31 december 2013	320 537 602,80	22 062 701
Op 25 november 2014	323 252 293,66	22 249 554
Op 16 december 2014	329 413 170,03	22 673 609
Op 31 december 2014	329 413 170,03	22 673 609
Op 15 december 2015	334 464 491,53	23 021 293
Op 31 december 2015	334 464 491,53	23 021 293
Op 27 september 2016	371 627 206,35	25 579 214
Op 31 december 2016	371 627 206,35	25 579 214

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

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

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

Aangevers	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Ageas en verbonden vennootschappen	2 647 540	27.09.2016	10,4%
AXA Belgium NV	2 741 438	27.09.2016	10,7%
BlackRock Inc.	769 229	13.12.2016	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19 421 007	13.12.2016	75,9%
Totaal	25 579 214		100%

Deze gegevens zijn gebaseerd op de transparatieverklaringen of op de informatie verkregen van de aandeelhouder. Befimmo NV is niet op de hoogte van het bestaan van overeenkomsten tussen aandeelhouders.

IDENTITEIT VAN DE OPRICHTER VAN BEFIMMO NV

Befimmo NV werd opgericht op initiatief van Bernheim-Comofi NV (vandaag AG Real Estate NV), met maatschappelijke zetel aan de Kunstlaan 58 te 1000 Brussel.

STATUTEN VAN BEFIMMO NV

De volledige gecoördineerde statuten¹ van Befimmo NV zijn beschikbaar bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, op de maatschappelijke zetel van Befimmo alsook op de website: www.befimmo.be/nl/befimmo/groepsstructuur.



NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

De Buitengewone Algemene Vergadering van 20 december 2012 heeft de omvorming van Befimmo CommVA tot Naamloze Vennootschap goedgekeurd.

Befimmo NV bezit 100% van de aandelen van de NV Fedimmo, 100% van de aandelen van de NV Meifree, 100% van de aandelen van de NV Vitalfree, 100% van de aandelen van Axento SA, 100% van de aandelen van de NV Befimmo Property Services en 100% van de aandelen van de NV Beway.

IDENTITEIT EN KWALIFICATIES VAN DE VASTGOEDEXPERS²

Voor het boekjaar 2016 doet Befimmo NV beroep op twee vastgoedexperts, namelijk: Jones Lang LaSalle (vertegenwoordigd door dhr. Rod P. Scrivener - Marnixlaan 23, 1000 Brussel) en CBRE (vertegenwoordigd door dhr. Pierre Van der Vaeren - Lloyd Georgelaan 7, 1000 Brussel). De coördinatie van deze expertises zijn bovendien toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle.

De uitreiking van deze mandaten werd uitgevoerd conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014. Deze missie loopt van 1 januari 2015 voor drie jaren, tot op 31 december 2017.

Het gaat om maatschappijen van vastgoedexperts met een uitstekende marktkennis en een internationale faam.

Befimmo heeft eveneens twee reserve-experts: DTZ-Winssinger & Vennoten (vertegenwoordigd door dhr. Christophe Ackermans - Terhulpensteeweg 166, 1170 Brussel) en PricewaterhouseCoopers (vertegenwoordigd door Mevr. Anne Smolders en dhr. Jean-Paul Ducarme - Woluwe Garden, Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe).

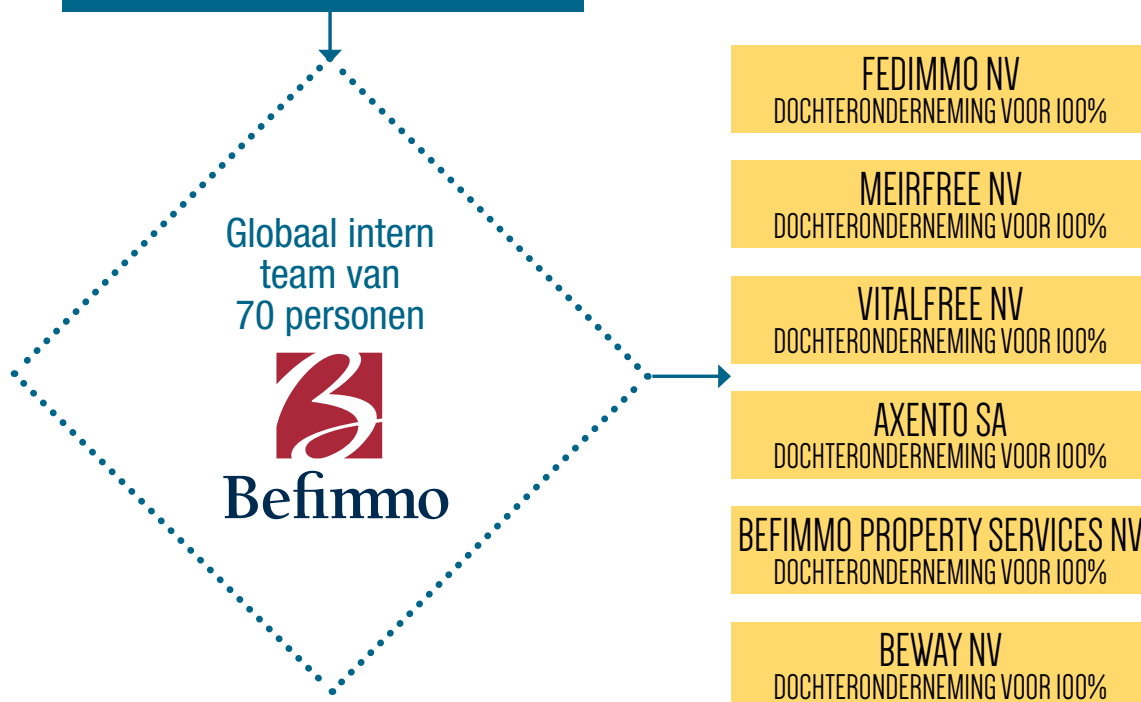
1. Bijlage III van dit Verslag omvat de uittreksels van de statuten.

2. Voor meer informatie, gelieve pagina 137 van dit Verslag te raadplegen.

GROEPSSTRUCTUUR

Aandeelhouders¹

Ageas en verbonden vennootschappen	10,4%
AXA Belgium NV	10,7%
BlackRock Inc.	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	75,9%



De aandeelhouders beschikken niet over verschillende stemrechten.

De dochterondernemingen van Befimmo zijn Belgische vennootschappen, behalve Axento SA, Luxemburgse vennootschap.

De spreiding van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille per dochteronderneming is te vinden in Bijlage IV van dit Verslag.

DE OPENBARE GVV

Sinds 2014 is Befimmo een GVV. De Gereguleerde Vastgoedvennootschap streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)).

De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot.

De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- ♦ de vorm aannemen van een Naamloze Vennootschap of een Commanditaire Vennootschap op Aandelen;
- ♦ beursnotering;
- ♦ een schuldenlast beperkt tot 65% van de totale activa in marktwaarde;

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

- ◆ strenge regels inzake belangenvermenging;
- ◆ het houden van de boekhouding volgens de IFRS-regels met, onder meer, de waardering tegen marktwaarde van de vastgoedportefeuille;
- ◆ een driemaandelijks schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen;
- ◆ een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen in één enkel vastgoedcomplex;
- ◆ vennootschapsbelasting op een beperkte belastbare grondslag op voorwaarde dat de “cashflows” voor minstens 80% worden uitgekeerd (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- ◆ een bevrijdende roerende voorheffing² van 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend.

De bedoeling van al deze regels is dus het gelopen risico te beperken.

Vennootschappen die fuseren met een GVV zijn onderworpen aan een belasting van 16,995% op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves (16,5% verhoogd met 3% als bijkomende crisisbijdrage).

DE INSTITUTIONELE GVV

Fedimmo NV en Beway NV (dochterondernemingen voor 100% van Befimmo NV) zijn institutionele GVV's.

De institutionele GVV heeft volgende hoofdkenmerken:

- ◆ onder de controle van een openbare GVV;
- ◆ aandelen op naam in handen van institutionele beleggers;
- ◆ geen vereiste van diversifiëring of van schuldratio (consolidatie in de openbare GVV);
- ◆ verplichting tot dividenduitkering, ten belope van minstens 80% van de “cashflows” (berekend op basis van artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- ◆ gezamenlijke of uitsluitende controle door een openbare GVV;
- ◆ geen verplichting om een vastgoedexpert aan te stellen, het vastgoedvermogen wordt immers gewaardeerd door de expert van de openbare GVV;
- ◆ opstelling van de statutaire rekeningen volgens de IFRS-normen (zelfde boekhoudschema als de openbare GVV);
- ◆ strenge regels inzake werking en belangenvermenging;
- ◆ onder toezicht van de FSMA.

PROFIEL VAN HET TYPE BELEGGER

Het profiel van het type belegger in Befimmo is de particuliere of institutionele belegger die een investering in hoofdzakelijk Belgisch kantoorvastgoed wenst uit te voeren.

Het aandeelhouderschap is eerder in dit document uiteengezet.

VERKLARINGEN

PERSONEN VERANTWOORDELIJK VOOR DE INHOUD VAN DIT REGISTRATIEDOCUMENT

Dhr. Benoît De Blicq, Gedelegeerd Bestuurder, en dhr. Laurent Carlier, Financieel Directeur van de Vennootschap, verklaren in naam en voor rekening van Befimmo NV, dat voor zover zij weten:

- a) de financiële staten, opgesteld conform de toepasselijke boekhoudnormen, een waarheidsgetrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b) het Jaarlijks Financieel Verslag een waarheidsgetrouwe weergave bevat van de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van de Vennootschap en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen.

De Heren De Blicq en Carlier verklaren dat er, voor zover zij weten, geen weglatingen zijn die een impact zouden kunnen hebben op de informatie die opgenomen is in dit Verslag.

2. De wijziging in de roerende voorheffing van 27% naar 30% vloeit voort uit de invoeging van de programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2016 (artikel 93). Deze wijziging is van toepassing sinds 1 januari 2017

VERKLARING BETREFFENDE DE BESTUURDERS

De Raad van Bestuur van Befimmo NV verklaart dat bij zijn weten:

- ◆ geen enkele Bestuurder ooit werd veroordeeld voor fraude, officieel en/of openbaar in staat van beschuldiging werd gesteld of een sanctie van een wettelijke of toezichthoudende instantie opgelegd kreeg;
- ◆ geen enkele Bestuurder door een rechtbank werd verhinderd om te handelen als lid van het Bestuursorgaan;
- ◆ geen enkele Bestuurder in die hoedanigheid ooit betrokken was bij een faillissement of vereffening;
- ◆ met de Bestuurders geen enkele arbeids- of managementovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van wat vermeld wordt in het hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring" op pagina 134 van dit Verslag;
- ◆ de Bestuurders en de leden van het Directiecomité geen aandelen bezitten van Befimmo NV, behalve dhr. Laurent Carlier (200 aandelen) en dhr. Benoît Godts (1.109 aandelen);
- ◆ tot nu toe geen enkele optie op aandelen van Befimmo NV werd verleend;
- ◆ er geen enkele familieband bestaat tussen de Bestuurders.

INFORMATIE VAN DERDEN¹

De vastgoedexperts Jones Lang LaSalle en CBRE hebben aanvaard dat hun waarderingsmethodes en de conclusies van hun verslagen in dit Jaarlijks Financieel Verslag werden opgenomen.

De Commissaris heeft aanvaard dat zijn verslag van 20 maart 2017 over de geconsolideerde rekeningen afgesloten op 31 december 2016, zijn verslag van 20 maart 2017 over de prognose in huidig Jaarlijks Financieel Verslag en zijn verslag inzake het beperkt nazicht van geselecteerde milieuprestatie-indicatoren van 20 maart 2017 werden opgenomen.

De Vennootschap bevestigt dat de informatie uit de verslagen van de vastgoedexperts Jones Lang LaSalle en CBRE evenals van de Commissaris, waarheidsgetrouw werden weergegeven en dat, voor zover de Vennootschap weet en kan waarborgen op grond van de door deze derden gepubliceerde gegevens, geen enkel feit werd weggelaten dat de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou maken.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE DOOR VERWIJZING OPGENOMEN

De Jaarlijkse Financiële Verslagen van de laatste vijf jaren, die de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en de verslagen van de Commissaris omvatten, evenals de Halfjaarlijkse Financiële Verslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap: www.befimmo.be.

De Jaarlijkse Financiële Verslagen met betrekking tot de twee voorgaande boekjaren zijn ter referentie opgenomen.

REGISTRATIEDOCUMENT

Het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006. Dit Verslag werd op 21 maart 2017 (in het Frans) goedgekeurd door de FSMA, conform artikel 23 van de wet van 16 juni 2006. De goedkeuring door de FSMA bevat geen enkele beoordeling inzake de kwaliteit of de situatie van de Vennootschap.

1. Gelieve het hoofdstuk « Corporate-governanceverklaring – Andere betrokkenen » op pagina 136 van het Verslag te raadplegen voor de identiteit van de Commissaris en de vastgoedexperts.

BIJLAGEN

INHOUDSTAFEL

202	BIJLAGE I: BEGRIPPENLIJST
209	BIJLAGE II: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES
212	BIJLAGE III: UITTREKSELS VAN DE STATUTEN
221	BIJLAGE IV: SPLITSING VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE PER DOCHTERONDERNEMING

BIJLAGE I: BEGRIPPENLIJST

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Deze beroepsvereniging werd opgericht onder impuls van de Belgische Gereguleerde Vastgoed-Vennootschappen (met name de Belgische Real Estate Investment Trusts) en wil zo de belangen van de Belgische REIT-sector behartigen en promoten bij zijn stakeholders.

BEURSKAPITALISATIE

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het totaal aantal aandelen in omloop op die datum.

BEZETTINGSGRAAD

Lopende huur/(lopende huur + geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes).

BIM (LEEFMILIEU BRUSSEL)

Autoriteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die instaat voor de bescherming van het milieu (www.leefmilieu.brussels/).

BREAK

De eerste mogelijkheid om een einde te maken aan een huurovereenkomst met een betekende opzegging.

BREEAM (BRE ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

BREEAM is de mondiale methode voor de evaluatie van de milieuprestaties en de duurzaamheid van gebouwen. Het is een referentiestelsel voor de beste werkwijzen in duurzaam ontwerpen, dat uitgroeide tot de meest gebruikte maatstaf om de milieuprestatie van een gebouw te beschrijven (www.breeam.com).

BREEAM DESIGN

Renovatie- en herstellingswerken. De winning en het gebruik van hulpbronnen voor de productie van materialen en producten bij renovaties (en bouwwerken) houden een van de grootste rechtstreekse effecten in voor de vastgoedsector. De ecologische voetafdruk, zoals het verlies van biodiversiteit, de uitstoot van broeikasgassen en het afval kan efficiënt verminderd worden dankzij recycling en dematerialisering.

De BREEAM-certificatie die Befimmo stelselmatig invoert voor haar grote renovaties, legt onder meer op om gegevens betreffende het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en gerecycleerde materialen bij te houden. Maar ook in de ontwerpfase (Design) wordt de milieuprestatie van het gebouw bepaald. Van in de beginfase rekening houden met een aanpak van milieuvriendelijk ontwerpen, in overleg met de architecten en studie bureaus, staat ook borg voor een langere commerciële levensduur van het gebouw.

BREEAM IN-USE

De BREEAM In-Use certificatie sluit aan op de vraag naar voortdurende verbetering die de ISO 14001 norm oplegt. Het is een kostbaar instrument om de inspanningen van Befimmo om de duurzaamheid van de gebouwen van haar portefeuille te onderbouwen. Eerst wordt de aanvankelijke prestatie van de gebouwen gemeten, zowel wat het gebouw zelf betreft (Asset) als voor het beheer van het gebouw (Management).

Deze certificatie vereist onder meer een opvolging van de verbruiksgegevens. De bevestiging van de gegevens die erop volgt, is een belangrijke etappe om tot correcte vergelijkingsgegevens (benchmark) te komen.

BRUTORENDEMENT

Het brutorendement is gelijk aan het brutodividend gedeeld door de beurskoers op de datum van de afsluiting van het boekjaar.

BVS

Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (www.upsi-bvs.be/).

CAP

Een CAP is een afgeleid financieel instrument dat tot de familie van de opties behoort. De aankoop van een CAP maakt bescherming mogelijk tegen een stijging van de rentevoeten tot een vooraf bepaald maximum (uitoefenprijs of strike). Zo kan partij getrokken worden uit dalingen in de rentevoeten. Bij de aankoop van een CAP moet altijd een premie betaald worden.

CBD (CENTRAL BUSINESS DISCTRICT) EN GELIJKAARDIG

De wijken Centrum, Leopold, Louiza en Noord evenals de luchthaven van Brussel.

CCS (CROSS CURRENCY SWAP)

Een CCS is een overeenkomst tussen twee partijen om de stromen van rentekosten en de notionele bedragen die uitgedrukt zijn in twee verschillende valuta te ruilen. De ruil van de rentestromen kan gebeuren vast tegen vast, variabel tegen variabel of ook variabel tegen vast (of omgekeerd).

CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)

Het CDP is een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk die zich inzet voor de vermindering van de broeikasgassen die bedrijven en steden uitstoten. Dit gebeurt aan de hand van een wereldwijde database met gegevens over de emissie van broeikasgassen. De organisatie treedt op in naam van vele investeerders die meer dan US\$ 100 triljoen activa vertegenwoordigen.

CODE 2009

Belgische Corporate Governance Code die op 12 maart 2009 werd gepubliceerd door de Corporate Governance Commissie. De code bevat de werkwijzen en bepalingen die Belgische beursgenoteerde bedrijven moeten naleven. De Code 2009 vervangt de vroegere versie van 2004 die geraadpleegd kan worden op de site van GUBERNA (www.guberna.be).

COLLAR

Een COLLAR is een combinatie van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) die bestaat uit de aankoop van een CAP en de verkoop van een FLOOR. Deze combinatie beschermt tegen een rentevoetstijging (door de aankoop van de CAP) met een premie die volledig of gedeeltelijk gefinancierd is door de verkoop van een FLOOR (die de verbintenis inhoudt om een minimale rentevoet te betalen).

DCF (DISCOUNTED CASH FLOW)

Methode voor de actualisering van cashflows.

DEALING CODE

Document dat de voornaamste wettelijke verplichtingen en interne procedures herneemt die van toepassing zijn op de Bestuurders, de leden van het Directiecomité en alle andere personen die over voorkennis zouden kunnen beschikken wegens hun betrokkenheid in de deelname aan een specifieke operatie.

ECONOMISCH HINTERLAND

Rand van Brussel.

E-NIVEAU

Niveau van het primair energieverbruik van een gebouw.

EPB (ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT)

Deze index, ook wel energieprestatie van gebouwen genoemd, resulteert uit de Europese Richtlijn 2002/91/EG en drukt de nodige hoeveelheid energie uit om te beantwoorden aan de behoeften bij normaal gebruik van een gebouw. Dit is het resultaat van een berekening waarbij rekening wordt gehouden met de factoren die de energievraag beïnvloeden (isolatie, ventilatie, zonnetoevoer, interne toevoer, verwarmingssysteem, enz.).

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

EPRA is de stem van het Europees beursgenoteerd vastgoed en vertegenwoordigt 250 miljard € aan onroerende activa (www.epra.com).

EPRA EARNINGS

Resultaat van de operationele activiteiten. Voor meer informatie, gelieve pagina 57 van het huidige Verslag te raadplegen. (Alternative Performance Measure)

EPRA NAREIT/EUROPE

EPRA biedt, in samenwerking met FTSE et NAREIT, een benchmark voor het genoteerd vastgoed op wereldschaal. De FTSE EPRA/NAREIT index is opgedeeld in 8 sectoren, die de grootste wereldwijde investeringsmarkten beslaan. De EPRA NAREIT/Europe index omvat het in Europa genoteerde vastgoed.

ERFPACHTRECHT

Tijdelijk zakelijk recht dat de houder, voor minimum 27 en maximaal 99 jaar, het volle genot verleent van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort, tegen betaling aan de eigenaar van een jaarlijkse vergoeding, in geld of natura, als erkenning van het eigendomsrecht. Tijdens de duur van de erfpacht oefent de erfpachter alle rechten uit die aan de eigendom verbonden zijn, maar hij mag niets doen dat de waarde ervan vermindert.

EX-DATE

Datum van de afknipping van de coupon.

FLOOR

Een FLOOR is een afgeleid instrument dat tot de familie van de opties behoort. De verkoop van een FLOOR maakt mogelijk om een premie innen, terwijl de ontlener ervan afziet om partij te trekken van de daling van de rentevoeten onder het vastgelegde niveau (uitoefenprijs of strike). Zie eveneens de definitie van een COLLAR.

FREE FLOAT

Het percentage van de aandelen dat in handen is van het publiek. Het gaat om de aandelen waarvoor Befimmo geen transparantieverklaring van een derde heeft gekregen of die niet in het bezit zijn van Befimmo of haar dochterondernemingen.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN)

Autonome publiekrechtelijke instelling voor het toezicht op de financiële en de verzekeringsmarkten in België.

GERAAMDE HUURWAARDE (ERV)

Het gaat om de geraamde huurwaarde van de vastgoedportefeuille, naar het oordeel van de vastgoedexperts.

GEWOGEN GEMIDDELDE DUUR (VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN)

De gewogen gemiddelde duur van de huurovereenkomsten is de som van de (lopende huurgelden van elke huurovereenkomst, vermenigvuldigd met de resterende duur tot de eerste vervaldag van deze huurovereenkomst), gedeeld door de totale lopende huurinkomsten van de portefeuille.

GRESB (GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK)

GRESB is een initiatief dat de sociale en milieuprestaties van beursgenoteerde en private vastgoedbeleggingen beoordeelt. De verkregen benchmark is het startpunt voor de verbeteringen van deze prestaties evenals voor de collectieve inspanningen naar een meer duurzame vastgoedindustrie (www.gresb.com).

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Het GRI is de organisatie die aan de basis ligt van de opmaak van een standaard voor de verslaggeving inzake Maatschappelijke Verantwoordelijkheid die wereldwijd wordt erkend. Het zet zich in voor een voortdurende verbetering en het wereldwijd gebruik van deze standaard.

GVV (GEREGLEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP)

Het concept van GVV werd in 2014 in het leven geroepen en streeft dezelfde doelstellingen na als structuren van Real-Estate Investment Trusts die in de verschillende landen werden ingevoerd (REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland)). De bedoeling van de wetgever was dat een GVV een grote transparantie van de vastgoedbelegging garandeerde en de uitkering van een belangrijk deel van haar cashflow verzekerde, terwijl de belegger bepaalde voordelen genoot. De GVV staat onder de controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), en is onderworpen aan een specifieke regeling.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Internationale boekhoudnormen die werden uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Internationale normen voor de financiële berichtgeving, uitgewerkt door de International Accounting Standards Board.

INDEKKINGSRATIO

(Nominale schulden met vaste rentevoeten + notioneel bedrag van de IRS en de CAP)/totale schuld.

INVESTERINGSWAARDE

De investeringswaarde wordt door de expert bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die behaald kan worden op de datum van de waardebepaling, onder normale verkoopsvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, voor aftrek van de overdrachtsbelasting.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Een IRS of renteswap (meestal vast tegen variabel of omgekeerd) is een overeenkomst waarbij twee partijen beslissen om verschillende financiële stromen uit te wisselen, berekend op basis van een notioneel bedrag, een frequentie en een duur die vooraf bepaald zijn.

ISO 14001

De internationale milieumanagementnorm ISO 14001 omschrijft internationaal aanvaarde vereisten voor milieumanagementsystemen. Hij is toegespitst op het proces van voortdurende verbetering in de implementatie van milieudoelstellingen bij bedrijven en andere instellingen. Zij kunnen hun milieumanagement door onafhankelijke milieu-auditors laten certificeren met de ISO 14001 standaard.

K-NIVEAU

Algemeen niveau van de primaire thermische isolatie van een gebouw.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 14 NOVEMBER 2007

Koninklijk Besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

KONINKLIJK BESLUIT VAN 13 JULI 2014

Koninklijk Besluit betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

LOPENDE HUUR

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

LTV (LOAN-TO-VALUE)

$LTV = \frac{[(\text{nominale financiële schulden} - \text{kasstroom}) / \text{reële waarde van de portefeuille}]}{(\text{Alternative Performance Measure})}$

MMS (MILIEUMANAGEMENTSYSTEEM)

Een MMS is een kader voor het beheer van de milieuprestaties. Het omschrijft hoe de beleidslijnen en doelstellingen moeten ingevoerd en bewaakt worden, hoe uitdagingen moeten aangepakt worden en hoe de werking van verschillende systemen en strategieën geanalyseerd en beoordeeld moet worden.

NAV (NET ASSET VALUE)

Intrinsieke waarde van het eigen vermogen.

NETTORESULTAAT

Resultaat zoals opgemaakt volgens de IFRS-boekhoudnormen. Het vertegenwoordigt de winst of het verlies van de periode.

OMSLAGPERCENTAGE VAN DE HUUR

$1 - \frac{[(\text{lopende huur} + \text{de geraamde huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes}) / \text{de geraamde huurwaarde van de totale oppervlaktes}]}{1}$

OPERATIONELE MARGE

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten (zonder spreiding van de huurvrije periodes). (Alternative Performance Measure)

PAYER IRS

Een "payer" IRS (waaronder "betaler van een vaste rente" wordt verstaan) is een IRS waarvoor een vaste rente wordt betaald aan de tegenpartij, in ruil voor een variabele rente.

PRIVATE PLAATSING

Kapitaalophaling bij een beperkt aantal (institutionele) privébeleggers zonder een beroep te doen op het publiek.

PROPERTY MANAGEMENT

Het property management omvat het toezicht op de technische maintenance, de verrekening van de huurgelden en de verrekening van de lasten die aan de gebouwen verbonden zijn en moeten doorgerekend worden aan de huurders.

PURE PLAYER

Investerder die zijn activiteiten toespitst op een enkel segment, waarin hij gespecialiseerd is. Dit kan een geografisch gebied of een bepaalde sector zijn.

RATING

Financiële score die Befimmo toegekend krijgt van het ratingbureau Standard & Poor's.

RECEIVER IRS

Een "receiver" IRS (waaronder een ontvanger van een vaste rente wordt verstaan) is een IRS waarvoor een variabele rente aan de tegenpartij wordt betaald, in ruil voor een vaste rente.

RECORD DATE

De vastgelegde datum waarop een aandeelhouder houder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot de effecten die hij op die datum bezit.

REËLE WAARDE

Volgend op een perscommuniqué van de Belgische Associatie van Asset Managers (BEAMA) dd. 8 februari 2006 en zoals bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association dd. 10 november 2016, 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.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Beleggingsvennootschap met Vast Kapitaal in de Verenigde Staten.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors (www.rics.org).

ROERENDE VOORHEFFING

Dividenden zijn belastbare inkomsten in België. De roerende voorheffing normaal ingehouden op deze inkomsten, betreft, in de meeste gevallen, de definitieve belasting op deze inkomsten.

RPR

Rechtspersonenregister.

SCHULDRATIO

[Verplichtingen – voorzieningen – andere financiële verplichtingen (toegestane indekkingsinstrumenten geboekt op het passief van de balans) – uitgestelde belastingverplichtingen – overlopende rekeningen]/[totale balansactiva – toegestane indekkingsinstrumenten, geboekt op het actief van de balans]. Deze ratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

TAKE-UP

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimtes.

UITKERINGSPERCENTAGE (PAY-OUT RATIO)

Het uitkeringspercentage wordt berekend door het brutodividend te delen door de EPRA earnings.

VASTGOEDBEVAK

Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal. Het stelsel van de Vastgoedbevaks werd in 1995 in het leven geroepen om collectieve beleggingen in vastgoed te promoten.

VELOCITEIT

De velociteit is een indicator van de omloopsnelheid van de aandelen op de gereguleerde markt en wordt berekend door het totale aantal aandelen dat tijdens het boekjaar verwerkt werd te delen door het gemiddelde aantal aandelen in omloop in die periode.

WET VAN 6 APRIL 2010

Wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming.

WET VAN 12 MEI 2014

Wet betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV).

BIJLAGE II: ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

BEGRIPPENLIJST VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

Alternative Performance Measure	Definitie	Nut
Nettovastgoedkosten	De som van de diverse vastgoedkosten, rekening houdend met de recuperatie van de bedragen die invorderbaar zijn bij de huurders (komt overeen met de som van de rubrieken IV tot XIII van de geconsolideerde staat van het volledige resultaat).	Maakt een samenvattend overzicht van alle mogelijke nettovastgoedkosten.
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill impairment afboeking)	Rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' waarvan de eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden afgetrokken (afboeking).	Maakt mogelijk om in de rubriek XV 'Andere operationele opbrengsten en kosten' de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers. De eventuele waardeverminderingen van de goodwill worden immers niet begroot.
Operationele marge	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille', gedeeld door het 'Nettohuurresultaat'.	Maakt mogelijk om de operationele prestatie van de Vennootschap te beoordelen.
Nettovastgoedresultaat	Het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille', waaraan de rubriek XVI 'Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen' wordt toegevoegd.	Maakt de bepaling mogelijk van het operationeel resultaat vóór de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
Financieel resultaat (buiten variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen' en de eventuele geboekte meer- of minderwaarden op de financiële activa en verplichtingen wordt afgetrokken (d.w.z. close-out costs).	Maakt mogelijk om voor het financieel resultaat de vergelijking te maken tussen de vooruitzichten en de gerealiseerde cijfers.
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen	Het 'Nettoresultaat' waarvan de rubriek XVIII 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' en de rubriek XXIII 'Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva' afgetrokken worden.	Maakt mogelijk om het nettoresultaat te kennen, vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen.
"Like-for-Like" nettohuurresultaat	Het nettohuurresultaat van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes. De perimeter van de "Like-for-Like" wordt berekend op basis van de definitie van de EPRA.	Maakt mogelijk om de evolutie van de huurinkomsten van het vastgoed beschikbaar voor verhuuring te meten, bij gelijkblijvende perimeter gedurende twee opeenvolgende periodes.
Loan-to-value ("LTV")	De nominale financiële schulden min de balansrubriek II.F. 'Kas en kasequivalenten', gedeeld door de som van de balansrubrieken I.C. 'Vastgoedbeleggingen' en II.A. 'Activa bestemd voor de verkoop'. De nominale financiële schulden zijn de boekhoudkundige financiële schulden buiten IFRS-aanpassingen, dit wil zeggen buiten de herwaardering tegen de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en de spreiding van de kosten bij uitgifte van leningen.	Toont de schuldgraad berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille.
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost	De betaalde intresten, met inbegrip van de kredietmarge, de kost van de indekkingsinstrumenten en de liquiditeitskost, gedeeld door de gemiddelde nominale financiële schuld over de periode in kwestie.	Maakt mogelijk om de gemiddelde kostprijs van de financiële schuld van de Vennootschap te meten.
Return op eigen vermogen (in € per aandeel)	Het rendement dat een belegger behaalt over een periode van 12 maanden, die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de Vennootschap te versterken. Deze berekening is gebaseerd op het gemiddeld aantal aandelen dat niet in handen is van de groep over een periode van 12 maanden.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in € per aandeel) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.
Return op eigen vermogen (in %)	Intern rentabiliteitspercentage dat een belegger krijgt over een periode van 12 maanden die eindigt bij de afsluiting van de periode, rekening houdend met de herbelegging van het dividend en met de deelname aan de verrichtingen om het eigen vermogen van de groep te versterken.	Maakt mogelijk om de rentabiliteit op 12 maanden (in %) te berekenen van de belegging van de aandeelhouder op basis van de waarde van het eigen vermogen.

RECONCILIATITABELLEN VAN DE "ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES"

GEMIDDELDE (GEANNUALISEERDE) FINANCIERINGSKOST

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Betaalde rente	24 212	28 942
Geannualiseerde betaalde rente (A)	24 212	28 942
Geannualiseerde nominale financiële schuld (B)	1 072 370	1 087 415
Gemiddelde (geannualiseerde) financieringskost (A/B)	2,26%	2,66%

LOAN-TO-VALUE

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Nominale financiële schuld (A)	1 063 413	1 090 683
II. F. Kas en kasequivalenten (B)	153	215
I. C. Vastgoedbeleggingen (D)	2 511 658	2 387 806
II. A. Activa bestemd voor verkoop (E)	-	484
Reële waarde van de portefeuille op datum van de afsluiting (C = D+E)	2 511 658	2 388 290
Loan-to-value (A-B)/C	42,33%	45,66%

NETTOHUURRESULTAAT IN « LIKE-FOR-LIKE »

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Nettohuurresultaat (A)	137 037	139 510
Nettohuurresultaat verbonden aan perimeterwijzigingen (B)	530	1 596
Nettohuurresultaat op vastgoed niet beschikbaar voor verhuring (C)	490	1 392
Nettohuurresultaat in « Like-for-Like » (A-B-C)	136 017	136 522

NETTORESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN EN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Nettoresultaat (A)	90 406	97 927
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (B)	21 121	10 984
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (C)	-19 112	- 25
Nettoresultaat vóór variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de financiële activa en verplichtingen (A-B-C)	88 397	86 968

FINANCIEEL RESULTAAT (ZONDER DE VARIATIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN EN CLOSE-OUT COSTS)

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Financieel resultaat (A)	-41 243	-27 662
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (B)	-19 112	- 25
Minderwaarden gerealiseerd op financiële activa en passiva: close-out costs (C)	-	- 142
Financieel resultaat (zonder de variatie van de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen en close-out costs) (A-B-C)	-22 131	-27 495

NETTOVASTGOEDRESULTAAT

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	111 738	115 098
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 154	967
Nettovastgoedresultaat	112 892	116 064

OPERATIONELE MARGE

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (A)	111 738	115 098
Nettohuurresultaat (B)	137 037	139 510
Operationele marge (A/B)	81,5%	82,5%

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN (BUITEN GOODWILL-WAARDEVERMINDERING)

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (A)	- 596	- 1 675
Goodwill-waardevermindering (B)	-	- 138
Andere operationele opbrengsten en kosten (buiten goodwill-waardevermindering) (A-B)	- 596	- 1 536

NETTOVASTGOEDKOSTEN

(in duizend €)	31-12-16	31-12-15
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5 727	7 486
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	29 932	29 188
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28 421	-28 009
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	253	646
IX. Technische kosten	-8 526	-9 787
X. Commerciële kosten	-1 558	- 911
XI. Kosten en taksen voor niet-verhuurde gebouwen	-4 049	-5 235
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 592	-2 494
XIII. Andere vastgoedkosten	-5 024	-3 691
Nettovastgoedkosten	-14 257	-12 808

BIJLAGE III: UITTREKSELS VAN DE STATUTEN (GECOÖRDINEERD OP 27 SEPTEMBER 2016)

TITEL ÉÉN: RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP - MAATSCHAPPELIJKE BENAMING - MAATSCHAPPELIJKE ZETEL - DUUR - MAATSCHAPPELIJK DOEL - VERBODSBEPALINGEN

ARTIKEL 1: AARD - BENAMING

De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap.

Haar maatschappelijke benaming is "BEFIMMO".

De vennootschap is een "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap" (verkort, "openbare GVV") zoals beoogd door artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna de "GVV-wet" genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De maatschappelijke benaming van de vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch recht" en alle documenten die van de vennootschap uitgaan bevatten dezelfde vermelding.

De vennootschap wordt beheerst door de GVV-wet en door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna het "GVV-koninklijk besluit" genoemd) (deze wet en dit koninklijk besluit worden hierna samen de "GVV-wetgeving" genoemd).

De vennootschap is een vennootschap die een openbaar beroep doet op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 2: MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

De maatschappelijke zetel is gevestigd te 1160 Brussel, Waversesteenweg 1945.

De zetel van de vennootschap kan overgebracht worden naar elke andere plaats in België door de enkele beslissing van de raad van bestuur die alle bevoegdheden heeft om de statutenwijziging die eruit voortvloeit op authentieke wijze te laten vaststellen.

Indien er zich buitengewone gebeurtenissen van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoen of zouden kunnen voordoen, die de normale werking van de maatschappelijke zetel of de soepele communicatie van de zetel met het buitenland in het gedrang kunnen brengen, dan kan de zetel van de vennootschap door de enkele beslissing van de raad van bestuur voorlopig verplaatst worden in België of naar het buitenland, tot de volledige beëindiging van deze abnormale omstandigheden. Deze voorlopige maatregel zal echter geen enkel gevolg hebben voor de nationaliteit van de vennootschap, die niettegenstaande deze voorlopige overplaatsing van de zetel van de vennootschap, Belgisch zal blijven.

De vennootschap kan, bij eenvoudige beslissing van de raad van bestuur, bijkantoren of agentschappen oprichten zowel in België als in het buitenland.

ARTIKEL 3: DUUR

3.1. De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur bij akte van 30 augustus 1995.

3.2. Zonder afbreuk te doen aan de oorzaken van ontbinding voorzien bij de wet kan de vennootschap ontbonden worden door de algemene vergadering van aandeelhouders met de meerderheden vereist voor een statutenwijziging en overeenkomstig de bepalingen van artikel 44 van de statuten.

ARTIKEL 4: DOEL

4.1. De vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet. Onder vastgoed wordt verstaan:
 - i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
 - ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
 - iii. de optierechten op vastgoed;
 - iv. de aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
 - v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - vi. de aandelen van openbare vastgoedbevak;
 - vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
 - viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;
 - ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de « Real Estate Investment Trusts » verkort « REIT's »);

- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.
- In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.
- 4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het door de vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.
- Ze mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.
- 4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).
- 4.4. De vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden.

ARTIKEL 5: VERBODSBEPALINGEN

- 5.1. De vennootschap kan niet als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving optreden.
- 5.2. Zonder afbreuk te doen aan artikel 4.3 van de statuten kan de vennootschap, noch één van haar dochtervennootschappen, (a) kredieten toestaan of (b) zekerheden of waarborgen vestigen voor rekening van derden, met uitzondering evenwel van (a) kredieten, zekerheden of waarborgen toegestaan door de vennootschap ten bate van een dochtervennootschap, en (b) kredieten, zekerheden en waarborgen ten voordele van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen, toegestaan door een dochtervennootschap van de vennootschap.
- Voor wat het toepassingsgebied van de vorige alinea betreft wordt geen rekening gehouden met bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn uit hoofde van enige overdracht van vastgoed in zoverre zij betaald werden gedurende de termijn van gebruik.
- 5.3. De vennootschap kan geenszins:
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
 - financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;
 - financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel.
- 5.4. De vennootschap kan geen hypotheek toestaan noch andere zekerheden of waarborgen toestaan dan in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of van de vastgoedactiviteiten van haar groep.
- Het totale dekkingsbedrag van deze hypotheek, zekerheden of waarborgen mag nooit hoger liggen dan 50% van de correcte waarde van het vastgoed die de vennootschap en haar dochtervennootschappen aanhouden. Geen enkele hypotheek, zekerheid of waarborg die een gegeven onroerend goed bezwaart en die toegestaan werd door de vennootschap of door een van haar dochtervennootschappen kan betrekking hebben op een bedrag dat hoger ligt dan 75% van de waarde van het betrokken bezwaarde goed.

TITEL TWEE: MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

ARTIKEL 6: KAPITAAL

Het kapitaal ligt vast op driehonderd eenenzeventig miljoen zeshonderd zevenentwintigduizend tweehonderd en zes euro en vijfendertig cent (371.627.206,35 EUR). Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door vijftientwintig miljoen vijfhonderd negenzeventigduizend tweehonderd veertien (25.579.214) aandelen zonder aanduiding van nominale waarde, genummerd van 1 tot 25.579.214, die elk een gelijke fractiewaarde van het kapitaal vertegenwoordigen en allemaal volledig volstort zijn.

ARTIKEL 7: TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wordt gemachtigd het maatschappelijk kapitaal te verhogen in één of meerdere keren, op de data, volgens de voorwaarden en modaliteiten die hij zal bepalen, met een maximumbedrag van:

- 1°) driehonderd vierendertig miljoen vierhonderd vierenzestigduizend vierhonderd eenennegentig euro en drieënvijftig cent (334.464.491,53 EUR), indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een voorkeurrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in de artikelen 592 en volgende van het Wetboek van vennootschappen;
- 2°) zesenzestig miljoen achthonderdtweënnegentigduizend achthonderd achtennegentig euro en dertig cent (66.892.898,30 EUR), indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in contanten is, met inbegrip van een onherleidbaar toewijzingsrecht voor de aandeelhouders van de Vennootschap, zoals voorzien in artikel 26, § 2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen;
- 3°) zesenzestig miljoen achthonderdtweënnegentigduizend achthonderd achtennegentig euro en dertig cent (66.892.898,30 EUR) voor elke andere vorm van kapitaalverhogingen niet voorzien in de hierboven punten 1°) en 2°);

met dien verstande dat in ieder geval, het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd kan worden met meer dan driehonderd vierendertig miljoen vierhonderd vierenzestigduizend vierhonderd eenennegentig euro en drieënvijftig cent (334.464.491,53 EUR).

Het voorkeurrecht van de aandeelhouders kan beperkt of afgeschaft worden overeenkomstig artikel 9 van de statuten.

Onder dezelfde voorwaarden kan de Raad van Bestuur converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uitgeven.

Deze machtiging wordt verleend voor een duur van vijf jaar, te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de Algemene Vergadering van 26 april 2016.

De machtiging is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan of kunnen uitgevoerd worden in speciën, door inbreng in natura of door incorporatie van reserves, volgens de regels in het Wetboek van vennootschappen en de statuten, overeenkomstig de GVV-wetgeving. Het kapitaal kan ook verhoogd worden door de omzetting van converteerbare obligaties of de uitoefening van inschrijvingsrechten – al dan niet aan deze of gene titel gehecht – die tot de creatie van nieuwe aandelen met stemrecht aanleiding zouden kunnen geven.

Wanneer de kapitaalverhoging waartoe uit hoofde van deze machtiging besloten wordt een uitgiftepremie met zich meebrengt zal het bedrag daarvan door de raad van bestuur bestemd worden, na aanrekening van eventuele kosten, op een onbeschikbare rekening die ten bedrage van het kapitaal de waarborg voor derden zal vormen en die, onder voorbehoud van de incorporatie ervan in het kapitaal door de raad van bestuur, niet verminderd of afgeschaft zal kunnen worden, zoals bovenstaand voorzien, dan middels een beslissing

van de algemene vergadering die beraadslaagt met de meerderheden vereist door het Wetboek van vennootschappen voor een kapitaalvermindering door terugstorting aan de aandeelhouders of door vrijstelling van hun volstortingsplicht.

ARTIKEL 8: KAPITAALVERHOOGING

- 8.1. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig beslissing volgens artikel 558, en, desgevallend 560 van het Wetboek van vennootschappen, of bij beslissing van de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. Het is alleszins verboden aan de vennootschap om in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.
- 8.2. Ter gelegenheid van welke kapitaalverhoging ook bepaalt de raad van bestuur de verhouding en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.
- 8.3. Bij uitgifte van aandelen zonder vermelding van nominale waarde beneden pari moet de bijeenroeping van de algemene vergadering hiervan uitdrukkelijk melding maken.
- 8.4. Bij kapitaalverhoging met uitgiftepremie moet die premie integraal volstort zijn bij de inschrijving.

ARTIKEL 9: KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN SPECIËN

- 9.1. In geval van kapitaalverhoging in speciën en zonder afbreuk te doen aan de artikelen 592 tot 598 Wetboek van vennootschappen kan het voorkeurrecht alleen beperkt of afgeschaft worden op voorwaarde dat er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar recht op een vergoeding wordt toegekend ter gelegenheid van de toekenning van de nieuw gecreëerde titels. Dit onherleidbaar recht op een vergoeding heeft de volgende kenmerken:
 - 1° dit recht slaat op alle nieuw uitgegeven titels;
 - 2° dit recht wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de kapitaalverhoging vertegenwoordigen;
 - 3° een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; en
 - 4° de publieke inschrijvingsperiode moet in dit geval minstens drie beursdagen beslaan.
- 9.2. Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 595 tot 599 Wetboek van Vennootschappen is het artikel 9.1. van de statuten niet van toepassing op kapitaalverhogingen in speciën en met beperking of afschaffing van het voorkeurrecht die gedaan worden samen met een kapitaalverhoging door inbreng in natura in het raam van de toekenning van een keuzedividend, voor zover de toekenning daarvan effectief aan alle aandeelhouders mogelijk gemaakt is.

ARTIKEL 10: KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA - HERSTRUCTURERING

- 10.1. De kapitaalverhogingen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen neergelegd in de artikelen 601 en 602 Wetboek van Vennootschappen.
- 10.2. De inbrengen in natura kunnen ook dividendrechten toegekend in het kader van de toekenning van een keuzedividend betreffen, al dan niet met een bijkomende kapitaalverhoging in speciën.
- 10.3. Daarenboven moeten overeenkomstig de GVV-wetgeving de volgende voorwaarden nageleefd worden:
 - 1° de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden in het verslag van de raad van bestuur, bedoeld in artikel 602 Wetboek van vennootschappen, evenals, desgevallend, in de oproepingsbrieven van de algemene vergadering die zich over de kapitaalverhoging moet uitspreken;
 - 2° de uitgifteprijs kan niet lager liggen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die niet ouder mag zijn dan vier maanden voorafgaand aan de overeenkomst tot inbreng of, naar vrije keuze van de vennootschap, voorafgaand aan de datum van de akte houdende kapitaalverhoging en (b) het gemiddelde van de slotkoersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan van het inde vorige alinea vermelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenkomt met het deel van de niet-uitgekeerde bruto-dividenden waarvan de nieuwe aandelen zich gebeurlijk onthouden zouden zien, althans voor zover de raad van bestuur in zijn bijzonder verslag op specifieke wijze het af te trekken bedrag van de gecumuleerde dividenden rechtvaardigt en de financiële voorwaarden van de kapitaalverhoging in het jaarverslag uiteenzet;
 - 3° De akte houdende kapitaalverhoging wordt verleden binnen de vier maanden tenzij de uitgifteprijs of de ruilverhouding, in het geval bedoeld in artikel 10.5, alsook de modaliteiten daarvan uiterlijk de eerste werkdag die volgt op het sluiten van de overeenkomst tot kapitaalverhoging vastgesteld zijn en aan het publiek bekendgemaakt zijn, met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief gerealiseerd zal zijn; en
 - 4° Het verslag vermeld onder punt 1° van dit artikel van de statuten moet eveneens de gevolgen van de voorgestelde kapitaalverhoging uiteenzetten voor de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder nog wel voor wat betreft hun deelname in de winst, de nettowaarde per aandeel en het kapitaal alsook de impact inzake stemrechten.
- 10.4. Het artikel 10.3. van de statuten is niet van toepassing in het geval de inbreng een dividendrecht betreft, toegekend in het kader van een keuzedividend, op voorwaarde dat de toekenning daarvan effectief opengesteld werd aan alle aandeelhouders.
- 10.5. Het artikel 10.3. van de statuten is mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen zoals beoogd in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 Wetboek van vennootschappen. In dit laatste geval dient onder "datum van de overeenkomst tot inbreng", de datum van de neerlegging van het voorstel houdende fusie of splitsing begrepen te worden.

ARTIKEL 10 BIS: KAPITAALVERHOOGING VAN EEN DOCHTERVENNOOTSCHAP MET HET STATUUT VAN INSTITUTIONELE GVV

Overeenkomstig de GVV-wetgeving, stelt de raad van bestuur een verslag op waarin hij de economische motivering van de toegepaste decote, de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de vennootschap Befimmo alsook het belang van de overwogen kapitaalverhoging voor de vennootschap Befimmo uiteenzet, in geval van kapitaalverhoging van een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in speciën tegen een prijs die beneden de 10% of meer ligt van de laagste waarde tussen (a) een nettowaarde per aandeel die niet ouder mag zijn dan vier maanden te rekenen vanaf het begin van de uitgifte en (b) het gemiddelde van de slotkoersen van de laatste 30 kalenderdagen voorafgaand aan de dag van het begin van de uitgifte. Het in dit artikel van de statuten bedoelde verslag van de raad van bestuur alsook de criteria en gebruikte evaluatietechnieken worden besproken door de commissaris van de vennootschap Befimmo in een afzonderlijk verslag.

Het is toegelaten van het in de vorige alinea vermelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenkomt met het deel van de niet-verdeelde bruto-dividenden waarvan de nieuwe aandelen eventueel ontfond zouden zijn, voor zover de raad van bestuur het bedrag van de af te trekken geaccumuleerde dividenden op bijzondere wijze motiveert en de financiële voorwaarden van de verrichting uiteenzet in het jaarverslag van de vennootschap.

Zo de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt de decote bedoeld in de eerste alinea van dit artikel uitsluitend berekend op basis van een nettowaarde per aandeel die niet ouder kan zijn dan vier maanden.

Dit artikel is niet van toepassing op kapitaalverhogingen waarop volledig ingeschreven is door de vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het geheel van het kapitaal direct of indirect aangehouden wordt door de vennootschap waarvan het geheel van het kapitaal direct of indirect aangehouden wordt door de vennootschap.

ARTIKEL 11: WEDERINKOOP VAN EIGEN AANDELEN

- 11.1. De vennootschap kan haar eigen in speciën volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig artikelen 620 en 630 van het Wetboek van Vennootschappen.

- Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.
- 11.2. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 622 § 2 van het Wetboek van Vennootschappen, door de algemene vergadering of door de raad van bestuur.
 - 11.3. De raad van bestuur wordt gemachtigd om de eigen aandelen verkregen door de vennootschap te vervreemden in de volgende gevallen: 1) al dan niet ter beurse, wanneer deze aandelen genoteerd zijn in de zin van artikel 4 van het Wetboek; 2) wanneer de vervreemding plaatsgrijpt op een effectenbeurs of ten gevolge van een verkoopbod gericht aan alle aandeelhouders tegen dezelfde voorwaarden, teneinde de vennootschap te behoeden voor een ernstig en dreigend nadeel, met dien verstande dat deze machtiging geldig is gedurende een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het proces-verbaal van de vergadering van 22 juni 2011 en verlengbaar is voor identieke termijnen; 3) in alle andere gevallen toegelaten door het Wetboek van Vennootschappen.
 - 11.4. De machtigingen en toelatingen bedoeld door het huidige artikel worden uitgebreid tot de verwervingen en vervreemdingen van aandelen van de vennootschap door een of meerdere dochtervennootschappen die onder directe controle staan van de vennootschap in de zin van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 12: KAPITAALVERMINDERING

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

TITEL DRIE: DE EFFECTEN

ARTIKEL 13: AARD EN VORM

- 13.1. Met uitzondering van winstbewijzen en gelijkaardige effecten, en onder voorbehoud van de bijzondere bepalingen van de GVV-wetgeving kan de vennootschap de effecten bedoeld door artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen uitgeven overeenkomstig de daarin bedoelde regels.
- 13.2. De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, binnen de grenzen voorzien door de wet.
De aandelen zijn allen volledig volgestort en zijn zonder aanduiding van nominale waarde.
- 13.3. Er wordt op de maatschappelijke zetel een register van de aandelen op naam bijgehouden, desgevallend en indien de wet het toelaat, onder elektronische vorm, waarvan elke aandeelhouder kan kennis nemen. Certificaten van de inschrijving op naam zullen worden afgeleverd aan de aandeelhouders.
Alle overdrachten onder levenden of omwille van overlijden alsook elke omzetting van effecten worden ingeschreven in dit register.
- 13.4. De gedematerialiseerde aandelen worden vertegenwoordigd door een inschrijving op rekening op naam van hun titularis bij een erkend rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.
- 13.5. De titularis van gedematerialiseerde aandelen kan, op elk moment en op zijn kosten, er de omzetting van vragen in naamsaandelen en omgekeerd.

ARTIKEL 13 BIS - DREMPELS

Voor de toepassing van de wettelijke regels inzake de openbaarmaking van belangrijke participaties in emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt, voorziet de vennootschap naast de wettelijke drempels in een statutaire drempel van drie procent (3%).

TITEL VIER: BESTUUR - CONTROLE

ARTIKEL 14: SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

- 14.1. De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur, die is samengesteld uit ten minste drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum vier jaar worden benoemd door de algemene vergadering en te alle tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. De raad telt ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.
- 14.2. De raad van bestuur kiest een voorzitter onder zijn leden.
- 14.3. De bestuurders zijn herbenoembaar.
- 14.4. Het mandaat van de bestuurders is bezoldigd.
- 14.5. Wanneer één of meerdere mandaten van bestuurder vrijkomen, hebben de resterende bestuurders het recht deze voorlopig in te vullen tot de volgende algemene vergadering die zal overgaan tot de definitieve verkiezing.
- 14.6. De leden van de raad van bestuur moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.
- 14.7. De raad van bestuur kan één of meer waarnemers aanstellen die de vergaderingen van de raad geheel of gedeeltelijk kunnen bijwonen, volgens de voorwaarden vast te leggen door de raad.
- 14.8. Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen.
- 14.9. De benoeming van de bestuurders is onderworpen aan de voorafgaandelijke goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

ARTIKEL 15: BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

- 15.1. De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap, met uitzondering van deze die de wet of de statuten aan de algemene vergadering voorbehoud.
- 15.2. De raad van bestuur stelt de jaarverslagen en halfjaarlijkse verslagen, in overeenstemming met de van toepassing zijnde bepalingen, en in het bijzonder, de GVV-wetgeving.
De raad van bestuur wijst een of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan belast met de waardering van de onroerende goederen van de vennootschap en haar dochtervennootschappen, in overeenstemming met de GVV-wetgeving.
- 15.3. De raad van bestuur kan aan elke gevolmachtigde alle speciale volmachten verlenen, beperkt tot bepaalde handelingen of tot een reeks welbepaalde handelingen, met uitzondering van de bevoegdheden die aan de raad zijn voorbehouden door het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wet, evenals hun uitvoeringsbesluiten.
- 15.4. De raad van bestuur kan de vergoeding van deze gevolmachtigde(n) vaststellen, die geboekt wordt bij de werkingskosten van de vennootschap.
De raad van bestuur kan deze gevolmachtigde(n) te allen tijde herroepen.

ARTIKEL 16: BERAADSLAGING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

- 16.1. De vergaderingen van de raad van bestuur worden in België of in het buitenland gehouden, op de plaats aangegeven in de oproepingen. De persoon die de vergadering voorziet kan de secretaris van de vergadering aanwijzen, al dan niet bestuurder.
- 16.2. De raad van bestuur komt bijeen op uitnodiging van de voorzitter of van twee bestuurders, overgemaakt ten minste 24 uur voor de vergadering.

- 16.3. Elke belette bestuurder kan, schriftelijk, of met ieder ander (tele)communicatiemiddel met materiële informatiedrager, volmacht geven aan een ander lid van de raad om hem op een bepaalde vergadering te vertegenwoordigen. Een bestuurder kan meerdere collega's vertegenwoordigen en, naast zijn eigen stem, evenveel stemmen uitbrengen als hij volmachten ontvangen heeft.
- 16.4. Behalve in geval van overmacht, kan de raad van bestuur enkel geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet voldaan wordt aan deze laatste voorwaarde moet een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, die, mits ten minste drie bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn, geldig zal beraadslagen en beslissen over de onderwerpen van de agenda van de vorige vergadering.
- 16.5. Elk besluit van de raad wordt met volstrekte meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders genomen, en in geval van onthouding van één of meerdere onder hen, met de meerderheid van de andere bestuurders. In geval van staking der stemmen, zal de stem van de voorzitter van de vergadering doorslaggevend zijn.
- 16.6. In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap het vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur worden genomen bij schriftelijk akkoord van de bestuurders. Deze procedure kan echter niet gevolgd worden voor de vaststelling van de jaarrekening en, in voorkomend geval, voor de aanwending van het toegestane kapitaal.

Besluiten moeten worden genomen met eenparig akkoord van de bestuurders. De ondertekening ervan gebeurt op een enkel document of op meerdere kopieën ervan.

Deze besluiten zullen dezelfde geldigheid hebben alsof ze genomen werden tijdens een naar behoren bijeengeroepen en gehouden vergadering van de raad van bestuur, en vermelden de datum van de laatst door de bestuurders aangebrachte handtekening op de bovengenoemde document(en).

ARTIKEL 17: NOTULEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De beslissingen van de raad van bestuur worden vastgesteld door notulen, ondertekend door ten minste twee bestuurders net als door alle bestuurders die dit wensen.

ARTIKEL 18: ADVIESCOMMISSIES EN GESPECIALISEERDE COMMISSIES

- 18.1. De raad van bestuur kan een of meer commissies oprichten waarvan de leden in of uit zijn midden gekozen kunnen worden.
- 18.2. Hij stelt ten minste een auditcomité, een benoemingscomité en een vergoedingscomité samen (het benoemingscomité en het vergoedingscomité kunnen gecombineerd worden) waarvan hij de opdracht, de bevoegdheden en de samenstelling vastlegt in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 19: DIRECTIECOMITÉ

- 19.1. De raad van bestuur kan zijn bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité, samengesteld in of uit zijn midden, zonder dat deze overdracht betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de vennootschap of op het geheel van handelingen door de wet of de statuten voorbehouden aan de raad van bestuur.
- 19.2. De raad van bestuur bepaalt de bevoegdheden, volmachten, vaste of variabele bezoldigingen, door afnemings op de algemene kosten, van de hiervoor aangewezen personen; hij herroept ze zo nodig.
- 19.3. Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen, zij moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.

ARTIKEL 20: DAGELIJKS BESTUUR

- 20.1. De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap net als zijn vertegenwoordiging binnen het kader van dit bestuur overdragen, ofwel aan één of meerdere van zijn leden, die al dan niet de titel van gedelegeerd bestuurder zullen dragen, of aan één of meerdere bezoldigde gevolmachtigden buiten zijn midden gekozen.
- Met uitzondering van de zogenaamde clausules van dubbele handtekening, zullen de beperkingen op hun vertegenwoordigingsbevoegdheden voor het dagelijks bestuur niet ingeroepen kunnen worden tegen derden, zelfs als ze gepubliceerd worden.
- Op dezelfde wijze kan (kunnen) de afgevaardigde(n) voor het dagelijkse bestuur speciale volmachten verlenen aan elke gevolmachtigde, maar binnen de grenzen van het dagelijks bestuur.
- 20.2. De afgevaardigde(n) voor het dagelijks bestuur moet(en) voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.

ARTIKEL 21: INTERNE ORGANISATIE EN KWALITEIT

- 21.1. Onverminderd de overgangsbepalingen, moet de effectieve leiding van de vennootschap worden toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen.
- 21.2. De leden van de effectieve leiding moeten voldoen aan de vereisten van professionele betrouwbaarheid en deskundigheid voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet onder de in de GVV-wetgeving bedoelde verbodsbepalingen vallen.
- 21.3. De vennootschap wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 17 van de GVV-wet.

ARTIKEL 22: VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

- 22.1. De vennootschap is geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van de handelingen waarbij een openbaar ambtenaar in tussenkomt of een notaris en in rechte, door:
- hetzij twee bestuurders die gezamenlijk handelen,
 - hetzij, binnen de perken van het dagelijks bestuur, door een voor dit bestuur gevolmachtigde.
- 22.2. De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere gevolmachtigden van de vennootschap binnen de perken van hun mandaat.
- 22.3. Kopieën of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en vergaderingen van de raad van bestuur die in rechte of elders te overleggen zijn, en met name elk te publiceren uittreksel in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad zijn geldig ondertekend door een bestuurder, door een persoon belast met het dagelijks bestuur of door een persoon die uitdrukkelijk bevoegd werd door de raad.

ARTIKEL 23: VOORKOMING VAN BELANGENCONFLICTEN

- 23.1. De vennootschap is zodanig gestructureerd en georganiseerd dat het risico dat belangenconflicten afbreuk doen aan de belangen van haar aandeelhouders tot een minimum wordt beperkt, conform de GVV-wetgeving.
- 23.2. De personen waarvan sprake in artikel 36 van de GVV-wet kunnen niet als tegenpartij optreden in een verrichting met de vennootschap of één van haar dochtervennootschappen, noch enig vermogensrechtelijk voordeel bekomen ter gelegenheid van een verrichting op een actief van de vennootschap, tenzij deze verrichting een belang voor de vennootschap vertegenwoordigt, betrekking heeft op haar strategie en verwezenlijkt wordt tegen normale marktvoorwaarden.
- 23.3. De vennootschap moet voorafgaandelijk de FSMA inlichten over iedere door de vennootschap beoogde verrichting indien één van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks optreedt als tegenpartij of een vermogensrechtelijk voordeel bekomt ter gelegenheid van een verrichting:
- de personen die de vennootschap controleren of er een deelneming in bezitten,
 - de personen waarmee de vennootschap, een van haar dochtervennootschappen, de promotor en de andere aandeelhouders van een dochtervennootschap verbonden zijn of een deelnemingsverhouding hebben,

- de promotor,
 - de overige aandeelhouders van enige dochtervennootschap van de vennootschap,
 - de bestuurders, leden van het directiecomité, personen belast met het dagelijks bestuur, effectieve leiders of lasthebbers van de vennootschap, van een van haar dochtervennootschappen, van de promotor, van de andere aandeelhouders van enige dochtervennootschap van de vennootschap en van een persoon die de vennootschap controleert of er een participatie in aanhoudt.
- 23.4. De informatie met betrekking tot een verrichting waarvan sprake in artikel 23.3 wordt onmiddellijk openbaar gemaakt, desgevallend in het persbericht met betrekking tot deze verrichting. Deze verrichting moet besproken worden in het jaarverslag en door de commissaris, in zijn verslag.
- 23.5. De bepalingen die voorafgaan zijn niet toepasselijk op:
- verrichtingen die een som vertegenwoordigen, kleiner dan het kleinste bedrag van ofwel een percent (1,00 %) van het geconsolideerd actief van de vennootschap ofwel 2.500.000,00 euro;
 - het verkrijgen van roerende waarden door de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen binnen het kader van een openbare uitgifte uitgevoerd door een derde emittent, voor dewelke een promotor of een van de personen bedoeld in artikel 37, §1, van de GVV-wet tussenkomen als tussenpersoon in de zin van het artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002;
 - de verkrijging van of de inschrijving op aandelen van de vennootschap, door de personen bedoeld in artikel 37, §1, van de GVV-wet, uitgegeven ingevolge een beslissing van de algemene vergadering; en
 - de verrichtingen betreffende liquide middelen van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen hebben plaatsgevonden aan voorwaarden die overeenkomen met de voorwaarden die op de markt gelden.
- 23.6. Naast de hiervoor vermelde bepalingen, moeten de bestuurders zich schikken naar artikels 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 24: CONTROLE

- 24.1. De controle van de financiële toestand, van de jaarrekening en van de regelmatigheid van de verrichtingen zoals vast te stellen in de jaarrekeningen, wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen, lid van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren. Deze commissarissen zijn benoemd door de algemene vergadering voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, en hun benoeming kan slechts herroepen worden om wettige redenen, gebeurlijk onder verschuldigheid van schadevergoeding. De algemene vergadering stelt het aantal commissarissen vast, alsook hun bezoldigingen. Deze commissarissen controleren en garanderen de boekhoudkundige gegevens vermeld in de jaarrekening van de vennootschap en bevestigen, desgevallend, alle overeenkomstig de GVV-wetgeving.
- 24.2. Het artikel 141, 2° van het Wetboek van Vennootschappen is niet van toepassing op de vennootschap met het statuut van een geregelenteerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig artikel 55, § 1, alinea 2, van de GVV-wet.
- 24.3. Overeenkomstig de GVV-wetgeving kan de FSMA zich alle inlichtingen doen verstrekken of overgaan tot opzoekingen ter plaatse en inzage nemen van alle documenten van de vennootschap.

TITEL VIJF: ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE AANDEELHOUDERS

ARTIKEL 25: SAMENSTELLING - MACHTEN

De algemene vergadering is samengesteld uit alle aandeelhouders die hetzij zelf, hetzij middels lasthebbers stemrecht hebben, met eerbiediging van de wettelijke of statutaire bepalingen.

ARTIKEL 26: VERGADERINGEN

- 26.1. De jaarlijkse algemene vergadering komt samen de laatste dinsdag van de maand april om 10 uur 30. De agenda van de gewone algemene vergaderingen bevat minstens de goedkeuring van de jaarrekening, het verlenen van kwijting aan de bestuurders en de commissaris en de goedkeuring van het verslag over de vergoedingen door de algemene vergadering.
- 26.2. De vergadering kan buitengewoon worden samengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist. Zij moet worden samengeroepen op aanvraag van aandeelhouders die één/vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.
- 26.3. De algemene vergaderingen worden gehouden op de maatschappelijke zetel of op elke andere plaats in België, aangeduid in de bijeenroepingen.

ARTIKEL 27: BIJENROEPINGEN EN INLICHTINGEN

- 27.1. De algemene vergadering, zowel de jaarlijkse als de buitengewone, komt samen op bijeenroeping door de raad van bestuur of de commissaris. De bijeenroepingen bevatten de vermeldingen waarvan sprake in het Wetboek Vennootschappen en andere regelgevingen.
- 27.2. De vennootschap stelt de inlichtingen vereist door het Wetboek Vennootschappen en andere regelgevingen ter beschikking aan de aandeelhouders.

ARTIKEL 28: TOELATING TOT DE VERGADERING

- 28.1. Elke aandeelhouder zal kunnen deelnemen aan een algemene vergadering en er zijn stemrecht uitoefenen:
- (i) indien de aandelen op zijn naam geregistreerd werden de veertiende dag die de algemene vergadering voorafgaat, om 24 uur (middernacht, Belgische tijd), hetzij:
 - door de inschrijving ervan op het register van de naamsaandelen van de vennootschap,
 - door de inschrijving ervan op rekening van een erkend rekeninghouder of van een vereffeninginstelling;
 De hiervoor bedoelde dag en uur gelden als datum van inschrijving.
 - (ii) en indien de aandeelhouder de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering ingelicht heeft van zijn intentie om aan de algemene vergadering deel te nemen, al naargelang het geval hetzij rechtstreeks door de aandeelhouder voor wat naamsaandelen betreft, hetzij door een financieel tussenpersoon, erkend rekeninghouder of vereffeninginstelling voor wat gedematerialiseerde aandelen betreft.
- 28.2. Vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering en uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering kan elke aandeelhouder schriftelijk vragen stellen waarop hij antwoord zal krijgen in de loop van de algemene vergadering voor zover hij voldaan heeft aan de toelatingsvoorwaarden tot de algemene vergadering.

ARTIKEL 29: VOORWAARDEN VAN DEELNAME EN STEMMING BETREFFENDE DE ALGEMENE VERGADERING

- 29.1. Elke aandeelhouder kan zelf stemmen of door middel van een lasthebber. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet schriftelijk gebeuren.
- 29.2. De volmacht moet de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering bereiken.
- 29.3. Elke aandeelhouder kan schriftelijk stemmen middels een formulier hem ter beschikking gesteld door de vennootschap. Dit formulier moet de vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering bereiken.

29.4. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevendende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen.

ARTIKEL 30: BUREAU

Elke algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, en indien deze belet is, door een bestuurder die door zijn collega's aangeduid is of door een lid van de vergadering aangeduid door deze laatste.

De voorzitter duidt de secretaris aan.

De voorzitter kiest twee stemopnemers onder de aandeelhouders.

ARTIKEL 31: AANWEZIGHEIDSLIJST EN REGISTER

31.1. Een register, aangewezen door de raad van bestuur, vermeldt per aandeelhouder die te kennen gegeven heeft te willen deelnemen aan de algemene vergadering, zijn naam, voornamen of maatschappelijke benaming, zijn adres of maatschappelijke zetel, het aantal aandelen dat hij aanhield op datum van de inschrijving en de beschrijving van de documenten die het aandeelhouderschap bevestigen op voormelde datum van inschrijving.

31.2. De aandeelhouder of zijn lasthebber ziet er desgevallend op toe de vennootschap alle benodigde inlichtingen te bezorgen teneinde de identiteit van de aandeelhouder vast te stellen.

ARTIKEL 32: STEMRECHT VAN DE AANDEELHOUDERS

32.1. Elk aandeel geeft recht op één stem.

32.2. In geval van verkrijging of in pandneming van de eigen aandelen door de vennootschap, wordt het stemrecht van deze effecten opgeschort.

32.3. De stemmingen gebeuren bij handopheffing of door afroeping op naam, tenzij de algemene vergadering, met meerderheid van stemmen, er anders over beslist.

ARTIKEL 33: BERAADSLAGINGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

33.1. Geen enkele vergadering mag beraadslagen over de onderwerpen die niet op de agenda voorkomen, behalve indien alle aandeelhouders aanwezig zijn en eenparig hun instemming verlenen om te beraadslagen over de nieuwe punten.

33.2. Elk ontwerp tot wijziging aan de statuten moet vooraf aan de FSMA voorgelegd worden, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

33.3. Behalve in de gevallen voorzien door de wet of de statuten, wordt elke beslissing genomen bij gewone meerderheid van stemmen, wat ook het aantal aanwezige aandelen op de vergadering is.

ARTIKEL 34: NOTULEN

34.1. De processen-verbaal van de algemene vergadering vermelden per beslissing het aantal aandelen waarmee geldig gestemd is, het aandeel dat deze stemmen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen, het aantal stemmen voor en tegen iedere beslissing en, desgevallend, het aantal onthoudingen.

34.2. De processen-verbaal van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en de aandeelhouders die dit wensen.

34.3. De inlichtingen bedoeld in artikel 34.1. worden door de vennootschap openbaar gemaakt op haar website binnen de vijftien dagen die volgen op de algemene vergadering.

34.4. De kopieën of de uittreksels die in rechte of anderszins voor te leggen zijn worden ondertekend door een bestuurder, een persoon belast met het dagelijks bestuur of een persoon uitdrukkelijk gemachtigd door de raad.

TITEL ZES: ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

ARTIKEL 35: BEVOEGDHEDEN - BIJEENROEPINGEN

De algemene vergadering van obligatiehouders heeft de bevoegdheden bepaald door het Wetboek Vennootschappen en wordt bijeengeroepen overeenkomstig het Wetboek Vennootschappen.

ARTIKEL 36: DEELNAME AAN DE ALGEMENE VERGADERING

De houders van obligaties op naam moeten tenminste drie werkdagen voorafgaandelijk de datum van de algemene vergadering aan de raad van bestuur schriftelijk (brief of volmacht) hun intentie bekendmaken om de algemene vergadering bij te wonen alsook het aantal obligaties opgeven waarmee zij plannen deel te nemen aan de stemming.

De houders van gedematerialiseerde obligaties moeten, binnen dezelfde termijn, hun attest, zoals opgemaakt door een erkend rekeninghouder of een vereffeninginstelling, dat de onbeschikbaarheid van de voormelde obligaties tot aan de algemene vergadering vaststelt, neerleggen op de maatschappelijke zetel of bij een instelling die aangeduid werd in de oproeping.

ARTIKEL 37: ORGANISATIE VAN DE ALGEMENE VERGADERING - PROCESSEN-VERBAAL

De algemene vergadering van obligatiehouders beslist overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in het Wetboek Vennootschappen.

De processen-verbaal van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en door de obligatiehouders die het wensen.

De kopies en de uittreksels in rechte en anderszins over te leggen worden ondertekend door een bestuurder, een persoon belast met het dagelijks bestuur of een persoon uitdrukkelijk gemachtigd door de raad.

ARTIKEL 38: VERTEGENWOORDIGING

Elke obligatiehouder kan zich laten vertegenwoordigen op de algemene vergadering van obligatiehouders door een lasthebber, al dan niet een obligatiehouder. De raad van bestuur kan de vorm van de volmachten vaststellen.

TITEL ZEVEN: MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN - VERDELING

ARTIKEL 39: MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN

39.1. Het maatschappelijk boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december.

39.2. Op deze laatste datum worden de geschriften van de vennootschap afgesloten en maakt de raad van bestuur een volledige inventaris op, alsook de jaarrekeningen overeenkomstig de wet betreffende de boekhouding en de jaarrekeningen van de ondernemingen en de afwijkende bepalingen van de GVV-wetgeving.

39.3. De vennootschap draagt de oprichtingskosten, de organisatiekosten en de domiciliëringskosten ervan, de kosten verbonden aan de dienst voor de titels van de vennootschap, de kosten verbonden aan vastgoedverrichtingen en aan de beleggingsverrichtingen, de kosten van technisch beheer, toezicht, onderhoud, en andere van de onroerende goederen van de vennootschap, de boekhoudkundige en inventariskosten, de kosten voortkomend uit het nazicht van de rekeningen en de controle van de vennootschap, de publicatiekosten, die inherent zijn aan het aandelenaanbod, kosten voortspruitend uit het opmaken van periodieke verslagen en de verspreiding van financiële informatie, de beheerskosten en de belastingen taksen en rechten verschuldigd ten gevolge van verrichtingen, uitgevoerd door de vennootschap, of ten gevolge van de activiteiten van de vennootschap hap.

39.4. De raad van bestuur maakt een inventaris op van de onroerende goederen van de vennootschap alsook van haar dochtervennootschappen telkens de vennootschap overgaat tot de uitgifte van aandelen of de wederinkoop ervan, anders dan op een gereglemeerde markt.

ARTIKEL 40: VERDELING

- 40.1. Artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen betreffende de vorming van een reservefonds is niet van toepassing op de vennootschappen met een statuut van een gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht overeenkomstig het artikel 11, § 3, van de GVV-wet.
- 40.2. De vennootschap zal, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat ten minste overeenstemt met het positieve verschil tussen, enerzijds, (i) 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema opgenomen in hoofdstuk III van de bijlage C van het GVV-koninklijk besluit, en, (ii) de nettoverminderings, in de loop van het boekjaar, van de schuldenlast van de vennootschap zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-koninklijk besluit.
- 40.3. De vennootschap respecteert tegelijkertijd de uitkeringsverplichtingen die haar werden opgelegd of die haar zouden worden opgelegd door de wetgeving van eender welke Staat, op haar toepasselijk, en met name de uitkeringsverplichtingen die haar zouden worden opgelegd uit hoofde van haar aanvaarding van het statuut van "Société d'Investissements Immobilières Cotée" ("SIIC") ("Genoteerde Vennootschap voor Vastgoedinvesteringen – GVI"), conform artikel 208 – C van het Algemene Wetboek van de Franse Belastingen uit hoofde van haar verrichtingen in Frankrijk.
- 40.4. Het saldo wordt bestemd door de algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur.
- 40.5. De vennootschap kan een keuzedividend toekennen, al dan niet met een toeslag in speciën.
- 40.6. Het recht op dividenden verbonden aan titels op naam en niet opgeëiste tantièmes verjaart door verloop van vijf jaar.

ARTIKEL 41: BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE "ACTIONNAIRES À PRÉLÈVEMENT" (AANDEELHOUDERS MET INHOUDING)

- 41.1. Voor de toepassing van de volgende paragrafen moet onder 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") worden begrepen: ieder aandeelhouder, andere dan een natuurlijke persoon, die rechtstreeks of onrechtstreeks 10% of meer van de dividendrechten uitgekeerd door de vennootschap aanhoudt en waarvan de eigen toestand – of deze van zijn aandeelhouders die voor de betaalbaarstelling van iedere uitkering, rechtstreeks of onrechtstreeks, tien procent (10%) of meer van de rechten op dividend van de vennootschap aanhoudt – de vennootschap verplicht tot de inhouding van twintig procent (20%) (le 'Prélèvement' of de "Inhouding"), beoogd in artikel 208 C II ter van de 'Code général des Impôts français' ("het Algemene Wetboek van de Franse belastingen").
- 41.2. In geval van rechtstreekse of onrechtstreekse overschrijding van de drempel van tien procent (10%) van het kapitaal van de vennootschap (te begrijpen als bezit van tien procent (10%) of meer van de rechten op de dividenden uitgekeerd door de vennootschap), moet elke andere aandeelhouder dan een natuurlijke persoon ("Actionnaire Concerné" – "Betrokken Aandeelhouder") dit kenbaar maken aan de vennootschap en wordt hij geacht een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") te zijn.
- In de hypothese dat dergelijke aandeelhouder zou verklaren géén 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") te zijn, moet hij dit onverwijld en ten laatste tien werkdagen voor de betaalbaarstelling van iedere uitkering op elk verzoek van de vennootschap aantonen en, als de vennootschap het vraagt, aan haar een juridisch advies voorleggen dat aanvaardbaar en zonder voorbehoud is en uitgaat van een internationaal gereputeerd fiscaal kantoor dat een erkende bekwaamheid heeft op het vlak van het Frans fiscaal recht, dat attesteert dat de aandeelhouder geen 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") is en dat de ter betaling gestelde uitkeringen de vennootschap niet aansprakelijk maken voor de 'Prélèvement' ("Inhouding"). De vennootschap kan overgaan tot het opvragen van ieder verantwoordingsstuk, bijkomende gegevens, of het standpunt van de Franse belastingadministratie en, in voorkomend geval, totdat voldoende antwoorden werden bekomen, de betaling van de betrokken uitkering inhouden.
- Elke 'Actionnaire Concerné' ("Betrokken Aandeelhouder") moet de vennootschap onverwijld inlichten over elke wijziging in zijn fiscaal statuut waardoor hij de hoedanigheid van 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") zou verwerven of verliezen, door dit, in geval van verlies van dit statuut op de wijze zoals hierboven aangegeven te verantwoorden.
- 41.3. Elke 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") wordt op het moment van betaalbaarstelling van elke uitkering schuldenaar van de vennootschap voor een bedrag dat overeenstemt met het bedrag van de Inhouding dat de vennootschap ten titel van de uitkering van dividenden, reserves, premies of 'uitgekeerd geachte opbrengsten' in de zin van het Algemene Wetboek van de Franse Belastingen verschuldigd is.
- In de hypothese waarin de vennootschap rechtstreeks en/of onrechtstreeks bezitter zou zijn van een percentage van de rechten op dividenden dat minstens gelijk is aan hetgeen bedoeld is in artikel 208 C II ter van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, van één of meer 'sociétés d'investissements immobiliers cotées' (SIIC's) ("Genoteerde Vennootschappen voor Vastgoedinvesteringen – GVI's") zoals bedoeld in artikel 208 C van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen ("een GVI-Dochter" – "SIIC Fille"), en waarin de GVI-Dochter, door de rechtspositie van de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), deze Inhouding zou hebben voldaan, moet de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), volgens het geval, de vennootschap vergoeden, ofwel voor het bedrag dat de vennootschap aan de GVI-Dochter als schadeloosstelling voor de betaling van de Inhouding door de GVI-Dochter heeft gestort, ofwel, bij gebreke aan vergoeding van de GVI-Dochter door de vennootschap, voor een bedrag dat gelijk is aan de Inhouding, voldaan door de GVI-Dochter, vermenigvuldigd met het percentage van de rechten op dividend van de vennootschap in de GVI-Dochter, derwijze dat de andere aandeelhouders van de vennootschap niet op economische wijze bijdragen aan eender welk deel van de Inhouding (Prélèvement), betaald door eender welke GVI in de participatieketen wegens de 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), (de zogenaamde 'Indemnisation Complémentaire' of "Bijkomende Schadeloosstelling"). Het bedrag van deze Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire') wordt gedragen door alle 'Actionnaires à Prélèvement' ("Aandeelhouders met Inhouding"), in verhouding tot hun respectieve rechten op dividenden, gedeeld door het totale aantal rechten op dividenden van de 'Actionnaires à Prélèvement' ("Aandeelhouders met Inhouding").
- De hoedanigheid van 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") wordt vastgesteld op datum van betaalbaarstelling van de uitkering.
- 41.4. De vennootschap heeft het recht tot schuldvergelijking over te gaan tussen haar schuldvordering die strekt tot schadeloosstelling jegens elke 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), enerzijds, en de bedragen die de vennootschap in het voordeel van deze Aandeelhouder betaalbaar moet stellen anderzijds. Zo zullen de bedragen, ingehouden op de winsten van de vennootschap en die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting bij toepassing van artikel 208 C II van het Algemene Wetboek van de Franse Belastingen, en die krachtens elk aandeel in handen van genoemde 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") bij toepassing van de hoger bedoelde beslissing tot uitkering of tot terugkoop van aandelen te zijnen gunste moeten worden uitbetaald, derhalve worden verminderd met het bedrag van de door de vennootschap verschuldigde Inhouding voor de uitkering van deze bedragen en/of van de Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire').
- Het bedrag van elke schadeloosstelling die een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding"), verschuldigd is, wordt zo berekend dat de vennootschap, na betaling ervan en rekening houdend met eventueel op haar toepasbare fiscaliteit, in dezelfde toestand wordt geplaatst als indien de Inhouding niet invorderbaar zou zijn gesteld.
- De vennootschap en de 'Actionnaires Concernés' ("Betrokken Aandeelhouders") zullen te goeder trouw samenwerken zodat alle redelijke maatregelen zullen worden genomen om het bedrag van de (nog) verschuldigde Inhouding en van de eventueel daaruit volgende schadeloosstelling te beperken.
- In de hypothese waarin (i) na een uitkering van dividenden, reserves of premies, of 'uitgekeerd geachte opbrengsten' in de zin van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, geheven op de winsten van de vennootschap of van een GVI-Dochter, vrijgesteld van vennootschapsbelasting in toepassing van artikel 208 C II van het Algemene Wetboek van Franse Belastingen, zou blijken dat een aandeelhouder een 'Actionnaire à Prélèvement' ("Aandeelhouder met Inhouding") zou zijn op datum van betaalbaarstelling van genoemde bedragen, en waarin (ii) de vennootschap of de GVI-Dochter ("SIIC Fille") had moeten overgaan tot betaling van de Inhouding op de aldus gestorte bedragen, zonder dat genoemde bedragen het voorwerp zouden zijn geweest van de schuldvergelijking bedoeld in de eerste alinea van onderhavige paragraaf, zal deze Actionnaire à Prélèvement ("Aandeelhouder met Inhouding") gehouden zijn om aan de vennootschap, als vergoeding voor de schade die deze laatste zou lijden, en niettegenstaande de eventuele tussentijdse gedeeltelijke of volledige overdracht van de aandelen, een bedrag te betalen dat gelijk is aan enerzijds de Inhouding die de vennootschap

had moeten aflossen voor elk aandeel van de vennootschap dat hij bezat bij de betaalbaarstelling van de uitkering van betrokken dividenden, reserves of premies, verhoogd met iedere boete en interesten, en anderzijds, in voorkomend geval, het bedrag van de Bijkomende Schadeloosstelling ('Indemnisation Complémentaire') (de 'Indemnité' – de "Schadeloosstelling").

De vennootschap zal in voorkomend geval het recht hebben tot het passend beloop tot schuldvergelijking over te gaan tussen haar vordering uit hoofde van de Schadeloosstelling ("Indemnité") en alle bedragen die later betaalbaar zouden kunnen worden gesteld in het voordeel van deze Actionnaire à Prélèvement ("Aandeelhouder met Inhouding"), en zulks, in voorkomend geval, onverminderd de voorafgaande toepassing op genoemde bedragen van de schuldvergelijking bedoeld in de eerste alinea van onderhavige paragraaf. In de hypothese dat de vennootschap, na de totstandkoming van dergelijke schuldvergelijking uit hoofde van de Schadeloosstelling schuldeiser zou blijven van de hoger bedoelde Actionnaire à Prélèvement ("Aandeelhouder met Inhouding") zal zij het recht hebben tot het passend beloop andermaal schuldvergelijking uit te voeren met alle bedragen die later in het voordeel van deze Actionnaire à Prélèvement ("Aandeelhouder met Inhouding") betaalbaar zouden kunnen worden gesteld, en dit tot genoemde schuld definitief uitgedoofd is.

ARTIKEL 42: VOORSCHOTTEN OP DIVIDENDEN

De betaling van dividenden gebeurt volgens de modaliteiten die de raad van bestuur bepaalt.

De raad van bestuur kan, onder zijn verantwoordelijkheid, overeenkomstig de wet overgaan tot het betalen van voorschotten op dividenden; hij bepaalt het bedrag ervan alsook de datum waarop ze uitgekeerd worden.

ARTIKEL 43: TERBESCHIKKINGSTELLING VAN DE VERSLAGEN

De jaar- en de halfjaarverslagen, de jaar- en de halfjaarrekeningen, alsook de verslagen van de commissaris, staan ter beschikking op de website van de vennootschap.

Het jaarverslag wordt bovendien ter beschikking gesteld onder de vorm van een brochure die naar iedere houder van naamsaandelen wordt opgestuurd en die iedere aandeelhouder bij de vennootschap kan opvragen.

TITEL ACHT: ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 44: ONTBINDING

44.1. In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk ogenblik ook, wordt de ontbinding uitgevoerd door de door de algemene vergadering van aandeelhouders benoemde vereffenaar(s). De vereffenaar(s) treedt (treden) slechts in functie na bevestiging van zijn (hun) benoeming door de rechtbank van koophandel. Bij het ontbreken van benoeming van een of meer vereffenaars, zullen de op dat ogenblik in functie zijnde bestuurders, handelend als college, beschouwd worden als vereffenaars ten overstaan van derden.

44.2. De vennootschap is, na haar ontbinding, geacht te bestaan voor haar liquidatie.

44.3. Onder voorbehoud van tegenstrijdige bepalingen in de benoemingsakte beschikken de met de vereffening belaste personen over de door het Wetboek van Vennootschappen verleende ruimste bevoegdheden.

44.4. De algemene vergadering van aandeelhouders bepaalt de wijze van vereffening en, in voorkomend geval, de bezoldiging van de vereffenaar(s).

44.5. De vereffening van de vennootschap wordt afgesloten in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

44.6. Behalve in geval van fusie, wordt de netto activa van de vennootschap, na aanzuivering van het passief of consignatie van de hiervoor benodigde bedragen, prioritair toegewezen aan de terugbetaling van de volgestorte aandelen en het eventueel saldo wordt gelijk verdeeld onder de aandeelhouders van de vennootschap, naar verhouding van het aantal aandelen dat zij bezitten.

TITEL NEGEN: ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 45: KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering der statuten, doet elke, aandeelhouder, bestuurder, lid van het directiecomité, directeur, vereffenaar in het buitenland gedomicilieerd, keuze van woonplaats op de zetel van de vennootschap waar elke mededeling, aanmaning, dagvaarding of betekening hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 46: RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, leden van het directiecomité en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van huidige statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 47: GEMEEN RECHT

47.1. De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van Vennootschappen, alsook naar de GVV-wetgeving.

Bijgevolg, worden de beschikkingen van deze wetten, waarvan op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken, geacht in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die tegenstrijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

47.2. Er wordt bijzonder vermeld dat, overeenkomstig de artikelen 11, § 3 en 55, § 1, alinea 2, van de GVV-wet, de artikelen 111, 141,2°, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing zijn.

TITEL TIEN: BUITENGEWONE BEPALING

ARTIKEL 48: WETTELIJKE AANPASSINGEN

In geval van wettelijke wijzigingen is het de raad van bestuur toegelaten huidige statuten aan te passen aan toekomstige wettelijke teksten die huidige statuten zouden wijzigen.

Deze toelating heeft enkel tot doel een in overeenstemming door te voeren bij notariële akten.

ARTIKEL 49: OVERGANGSBEPALING

49.1. De wijzigingen aangebracht aan de statuten voor wat betreft de referenties naar de GVV wetgeving treden in werking vanaf de inwerkingtreding van de betrokken bepalingen.

49.2. De rechtspersonen die, op datum van inwerkingtreding van de GVV-wet, een functie als bestuurder of lid van het directiecomité van de vennootschap uitoefenen, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn mandaat, moet de vaste vertegenwoordiger van de rechtspersoon in kwestie voortdurend beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende deskundigheid voor de uitoefening van zijn functies.

49.3. Zolang dat de bestuurders-rechtspersoon benoemd vóór 7 mei 2014 hun functies blijven uitoefenen, is de bestuurder-rechtspersoon, indien zij haar vaste vertegenwoordiger uit haar functie ontzet, gehouden om deze ontheffing onverwijld per aange tekende brief te melden aan de vennootschap en om op basis van dezelfde voorwaarden een nieuwe vaste vertegenwoordiger te benoemen. Hetzelfde geldt in het geval van overlijden of ontslag van de vaste vertegenwoordiger.

49.4. De eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die op datum van inwerkingtreding van de GVV-wet een functie van effectieve leider van de vennootschap uitoefenen, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot het verstrijken van zijn termijn, moet de vaste vertegenwoordiger van eenhoofdige besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid in kwestie voortdurend beschikken over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende deskundigheid voor de uitoefening van zijn functies.

BIJLAGE IV: SPREIDING VAN DE GEBOUWEN VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE¹ PER DOCHTERONDERNEMING

AXENTO

GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Axento

BEFIMMO

BRUSSEL CENTRUM

Brederode 9	Koolstraat
Brederode 13	Montesquieu
Brederode Corner	Namen 48
Central Gate	Poelaert
Keizer	

BRUSSEL LEOPOLDWIJK

Jozef II	Schuman 11
Guimard	View Building
Pavilion	Wiertz
Schuman 3	

BRUSSEL LOUIZAWIJK

Blue Tower

BRUSSEL NOORDWIJK

Noord Building	World Trade Center - Toren II
----------------	-------------------------------

BRUSSEL GEDECENTRALISEERD

Goemaere	Triomf
La Plaine	

BRUSSEL RAND

Eagle Building	Ocean House
Fountain Plaza	Planet II
Ikaros Business Park	Waterloo Office Park
Media	

VLAANDEREN

AMCA	Leuven - Vital Decosterstraat (erfpacht)
Antwerpen - Meir (erfpacht)	

BEWAY

BRUSSEL LUCHTHAVEN

Gateway

1. Voor meer informatie, gelieve de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille van Befimmo te raadplegen van pagina 36 tot 39 van dit Verslag.

CONTACT G4-31

Befimmo NV
Waversesteenweg 1945
1160 Brussel
BTW: 0455 835 167
Tel.: +32 (0)2 679 38 60
Fax: +32 (0)2 679 38 66
contact@befimmo.be



VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Caroline Kerremans
IR & External Communication Manager
E-mail: c.kerremans@befimmo.be

FOTO'S

Jean-Michel Byl
Philippe Van Gelooven
Serge Brison
Triptyque

CREATIE, CONCEPT, DESIGN EN PRODUCTIE

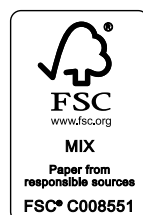
CHR!S - Communication Agency
Het Befimmo-team

VERTALINGEN

Ce Rapport Financier Annuel est également disponible en français.

This Annual Financial Report is also available in English.

DRUK



BEFIMMO NV

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL
WAVERSESTEENWEG 1945, 1160 BRUSSEL
REGISTER VAN RECHTSPERSONEN (RPR): 0 455 835 167
TEL.: +32 2 679 38 60 - FAX +32 2 679 38 66
E-MAIL: CONTACT@BEFIMMO.BE - WWW.BEFIMMO.BE



Befimmo